

Совет депутатов Новодевиченского сельского поселения
Ельниковского муниципального района Республики Мордовия

РЕШЕНИЕ


от 01.08.2012 г.

№23

Об утверждении правил землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия Совет депутатов решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Новодевиченского сельского поселения
Ельниковского муниципального района
Республики Мордовия

 В.Г. Белкин



Правила
землепользования и застройки Новодевиченского
сельского поселения
Ельниковского муниципального района Республики
Мордовия.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Статья 2. Основания введения, назначения и состав Правил

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Глава 11. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действия

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

Глава 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 10. Органы предоставляющие земельные участки

Статья 11. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельного участка на территории Новодевиченского сельского поселения

Статья 13. Переоформление прав на земельные участки

Глава 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 14. Сервитуты

Статья 15. Условия установления публичных сервитутов

Статья 16. Ограничение прав на землю

Глава 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Статья 17. Общие положения о планировке территории

Статья 18. Проекты планировки территории

Статья 19. Проекты межеваний территории

Статья 20. Градостроительные планы земельных участков

ВВЕДЕНИЕ

Глава 7.ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 21.Общие положения о публичных слушаниях

Статья 22.Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

Статья 23.Порядок предоставления разрешения на отклонения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 24.публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

Глава 8.ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Статья 25.Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

Статья 26.Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

Глава 9.АРХИТЕКТУРНО_СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 27.Подготовка проектной документации

Статья 28.Выдача разрешений на строительство

Статья 29.Строительство, реконструкция

Статья 30.Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объектов эксплуатации

Глава 10.ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 31.Действие Правил по отношению к Генеральному плану Новодевиченского сельского поселения, документация по планировке территории

Статья 32. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

Статья 33.Внесение изменений в Правила

Глава 11.КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 34.Контроль за использование объектов недвижимости

Статья 35.Ответственность за нарушение правил

Часть 11КАРТА .ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 36.карта градостроительного зонирования территории Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ

Статья 37.Карта зон с особыми условиями использования территории

ВВЕДЕНИЕ

Часть 111.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 38.Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения

Статья 39.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Статья 40.Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости и в различных территориальных зонах

Статья 41.Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Статья 42.Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

Часть 4.БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 43.Общее описание объектов благоустройства и дизайн материально-пространственной среды поселения

Статья 44.Порядок создания, изменения(реконструкция)объектов благоустройства

Статья 45.Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений

Статья 46.Элементы благоустройства и дизайн материально-пространственной среды сельского поселения

Статья 47.Порядок создания, изменения , обновления или замены элементов благоустройства

Статья 48.Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства

Статья 49.Благоустройство и озеленение урбанизированной территории

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами республики. Уставом Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия, генеральным планом Новодевиченского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 1. Общие положения

СТАТЬЯ 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления территориальных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

информационная система обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

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

землепользование – осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия;

застройка – создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;

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

сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком;

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 участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

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

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 экспликации 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;

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 безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

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

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

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

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

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

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

капитальный ремонт объектов капитального строительства – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

ремонт текущий – ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;

ремонт косметический – восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;

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;

благоустройство территорий – процесс создания, изменения (реконструкции) и поддержания в надлежащем состоянии объектов (элементов) благоустройства и озеленения различных территориальных зон сельского поселения или их частей;

муниципальные территории – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и расположении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, реакционного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении сельского поселения в пределах городской черты, в также земли, переданные в ведение сельского поселения, за ее пределами;

прилегающая территория – часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан и юридических лиц;

проезжая часть – основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;

жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

малозэтажный жилой дом – жилой дом блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

средне этажный жилой дом – многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем пять;

многоэтажный жилой дом – многоквартирный жилой дом с количеством этажей шесть и более;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

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

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

прибрежная полоса – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

СТАТЬЯ 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Новодевиченском сельском поселении Ельниковского муниципального района Республики Мордовия систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
2. Правила землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения вводятся в следующих целях:
 - 1) Создание условий для устойчивого развития территории сельского населения на основе Генерального плана Новодевиченского сельского поселения, развития систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, улучшение качества окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
 - 2) Создание предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Генеральным планом Новодевиченского сельского поселения правовых условий для планировки территории Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия;
 - 3) Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
 - 4) Создание благоприятных условий для инвестиций, в том числе путем представления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Новодевиченского сельского поселения.
4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
 - 1) Проведению градостроительного зонирования территории Новодевиченского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
 - 2) Разделению (межеванию) территории Новодевиченского сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории Новодевиченского сельского поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
 - 3) Предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
 - 4) Подготовке оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- 5) Согласованию проектной документации;
 - 6) Контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
 - 7) Внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

СТАТЬЯ 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Новодевиченского сельского поселения применительно к территории населенных пунктов Новодевиченского сельского поселения, документацией по планировке территории 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.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со ст.36

Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Новодевиченского сельского поселения, разрешением считается такое использование, которое соответствует:
 - 1) Градостроительным регламентом части III настоящих Правил;
 - 2) Ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
 - 3) Ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
 - 4) Иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (часть III настоящих Правил) включает:
 - 1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
 - 2) Условно разрешительные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;
 - 3) Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные частью III настоящих

Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть III Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. 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 в области градостроительной деятельности и настоящим Правилами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- 1) При изменении одного вида разрешенного использования недвижимости и на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - 2) При изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости 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 области градостроительной деятельности администрации муниципального образования района, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
 - 3) Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешение по специальному согласованию.
5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:
- 1) Размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
 - 2) Минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;
 - 3) Предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;
 - 4) Максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
 - 5) Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются

индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения.

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 последовательно внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при соответствии строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

СТАТЬЯ 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия обеспечивает возможность ознакомления с настоящим Правилами всем желающим путем:

- 1) Опубликования Правил и открытой продажи их копий;
- 2) Помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) Создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе архитектуры и градостроительства администрации района иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в сельском поселении;
- 4) Предоставления органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

ГЛАВА 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

СТАТЬЯ 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Ельниковского муниципального района РМ в отношении территории Новодевиченского сельского поселения, решение Совета депутатов Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия от 29.07.2009 г. № 57 «О нормативах градостроительного проектирования на территории Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.
3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
 - 1) Имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);
 - 2) Имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (СТАТЬЯ 39 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 42 настоящих Правил;
 - 3) Имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 39 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
4. Правовым актом главы Ельниковского муниципального района РМ относительно территории сельского поселения, может быть придан статус несоответствия территориальным зонам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования – СТАТЬЯ 39) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

СТАТЬЯ 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут

существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1,2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативными и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должно быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

ГЛАВА 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

СТАТЬЯ 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила регулируют действия:
 - 1) Физических и юридических лиц, осуществляющих землепользование и застройку на территории Новодевиченского сельского поселения;
 - 2) Органов, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил землепользования и застройки на территории Новодевиченского сельского поселения;

СТАТЬЯ 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Ельниковского муниципального района Республики Мордовия района (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом по рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования.
2. Состав комиссии формируется главой Ельниковского муниципального района РМ из представителей функциональных и отраслевых органов администрации муниципального образования района.

В состав должны быть включены:

- два депутата предварительного органа местного самоуправления;
- два лица, представляющие общественные и частные интересы граждан (указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими);

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов, деятельность которых может быть связана с реализацией правил землепользования и застройки.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Ельниковского муниципального района РМ.

3. В компетенцию комиссии входят:

- 1) Организация и подготовка проектов документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения;
 - 2) Организация публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
 - 3) Координация деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
 - 4) Рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
 - 5) Подготовка заключений по результатам публичных слушаний, а также проектов нормативно правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением правил землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения.
 - 6) Рассмотрение иных вопросов, касающихся реализации правил землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения.
Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативно-правовым актом главы Ельниковского муниципального района РМ.
4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов председателя Комиссии является решающим.
5. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

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.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

СТАТЬЯ 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:
 - 1) Администрация Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ;
 - 2) Администрация Ельниковского муниципального района РМ.

ГЛАВА 4. Предоставление прав на земельные участки

СТАТЬЯ 10. Органы предоставляющие земельные участки.

1. Предоставление земельных участков на территории района осуществляется от имени администрации Ельниковского муниципального района РМ управлением имущественных отношений администрации Ельниковского муниципального района (далее – управление имущественных отношений) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, республики Мордовия, Уставом Ельниковского муниципального района и настоящим Положением.
2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет органы местного самоуправления района в пределах предоставленных полномочий.
3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:
 - 1) Без предварительного согласования мест размещения объектов;
 - 2) С предварительным согласованием мест размещения объектов;

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом главы Ельниковского муниципального района РМ.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:
 - приобретение прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5. Распоряжение земельными участками на территории Ельниковского муниципального района РМ определяется нормативным правовым актом главы Ельниковского муниципального района РМ.

СТАТЬЯ 11. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Новодевиченского сельского поселения

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в Новодевиченском сельском поселении механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания вторичного спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития Новодевиченского сельского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.
2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:
 - создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории Новодевиченского сельского поселения;
 - создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
 - гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
 - объективность оценки предложений всех участников торгов;
 - единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
 - единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.
3. Предметом торгов может являться:
 - 1) Земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования Новодевиченского сельского поселения;
 - 2) Право на заключение договора аренды земельного участка, представляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;
 - 3) Право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.
4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке установленном нормативным правовым актом главы Ельниковского муниципального района РМ.
5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории Ельниковского муниципального района РМ, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ, представляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) - на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений – на срок до 49 лет, для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимости имущества – на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества – на срок до 3 лет.

СТАТЬЯ 12. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее – объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:
 - 1) Гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта);
 - 2) Гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

- 3) Юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
 - 4) Юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;
 - 5) Государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;
 - 6) Религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.
2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:
- 1) Гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;
 - 2) Гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, - однократно бесплатно право собственности либо аренды;
 - 3) Юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;
 - 4) Юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, - аренда;
 - 5) Юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, - право постоянного (бессрочного) пользования;
 - 6) Религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, - в собственность или в безвозмездное срочное пользование.
3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:
- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности – в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
 - в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости – в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
 - в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности – в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;
 - в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
 - в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности – неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатор. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.
4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению, в этом случае пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимости имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.
5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного

(бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

СТАТЬЯ 13. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:
 - переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
 - переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления района в течение месяца с момента поступления заявления. В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.
3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:
 - право собственности;
 - право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:
 - право собственности;
 - право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

ГЛАВА 5. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты.

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Могут быть прекращены:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования (сервитут).

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 14. Сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.
2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.
3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных

участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.
6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимости имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

СТАТЬЯ 15. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Ельниковского муниципального района, а также органы местного самоуправления Новодевиченского сельского поселения в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.
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 законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ельниковского муниципального района РМ.

СТАТЬЯ 16. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:
 - 1) Особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности охранных, санитарно-защитных зонах;
 - 2) Особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящим Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории.

Использование земельных участков для иных целей не допускается;

- 3) Условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

- 4) Иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.
3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:
 - на праве собственности;
 - на праве постоянного (бессрочного) пользования;
 - на праве пожизненного наследуемого владения.
4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.
5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации. С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.
6. Ограничение прав на землю устанавливается:
 - исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;
 - администрацией сельского поселения в порядке, установленном органом местного самоуправления;
 - решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.
7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

ГЛАВА 6. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

СТАТЬЯ 17. Общие положения о планировке территории

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
4. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:
 - 1) Проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
 - а) границы планировочных элементов территории (кварталов);

- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
- 2) Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:
- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
 - б) границы зон действия публичных сервитутов;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
 - г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;
- 3) Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
- 4) Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.
- Посредством документации по планировке территории определяются:
- 1) Характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий включая характеристики и параметры развития социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
 - 2) Линии градостроительного регулирования, в том числе:
 - а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
 - б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
 - в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
 - д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
 - е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
 - ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
 - з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

СТАТЬЯ 18. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами.
3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

СТАТЬЯ 19. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенными и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:
 - 1) Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
 - 2) Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
 - 3) Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
 - 4) Границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
 - 5) Границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
 - 6) Границы территорий объектов культурного наследия;
 - 7) Границы зон с особыми условиями использования территорий;
 - 8) Границы зон действия публичных сервитутов.
6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

СТАТЬЯ 20. Градостроительные планы земельных участков

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.
2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:
 - 1) В составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

- 2) В качестве самостоятельного документа – в случаях планирования 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, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

- 3) В градостроительных планах земельных участков:

1) Фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

4) Содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде вложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

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

6) Содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) Фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

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

ГЛАВА 7. Публичные слушания

СТАТЬЯ 21. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения.
2. Публичные слушания проводятся с целью:
 - 1) Предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателем 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 и спрашивается специальное согласование;
 - 2) Информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решения, а также их права контролировать принятие администрацией Ельниковского муниципального района РМ решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:
 - 1) Проекты документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
 - 2) Проекты планировки территории, проекты межевания;
 - 3) Вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4) Вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации Ельнинского муниципального района РМ.

СТАТЬЯ 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

- 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 в комиссию заявление на имя главы местной администрации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
- 2) Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
- 3) В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подтвержденных риску такого негативного воздействия.
- 4) Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
- 5) Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
- 6) Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
- 7) Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.
- 8) На основании заключения о результатах слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.
- 9) На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций ГЛАВА местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает

решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

- 10) Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
- 11) В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
- 12) Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

СТАТЬЯ 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.
6. ГЛАВА местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

СТАТЬЯ 24. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности республики, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами района.
2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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) Проживание на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
 - 2) Обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, 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. Предметом 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 регламентом, 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 не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;
 - 6) 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. Предмет обсуждения устанавливается 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 к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

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

- 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 публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;
- 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 предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их 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 18 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.

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

ГЛАВА муниципального образования района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учётом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

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

ГЛАВА 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

СТАТЬЯ 25. Основание, 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 законодательством Российской Федерации, законодательством республики, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами района.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- 1) Наличие соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- 2) Невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.
3. Муниципальными нуждами района, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:
 - 1) Необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:
 - а) объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
 - б) автомобильных дорог общего пользования в границах сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах сельского поселения;
 - 2) Необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.
4. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

СТАТЬЯ 26. 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 законодательством Российской Федерации, законодательством республики, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами района.
2. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:
 - 1) Документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
 - 2) Проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования. Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.
3. В соответствии с градостроительным законодательством:
 - 1) Со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
 - 2) Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.
4. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:
 - 1) Обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
 - 2) Карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
 - 3) Перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц-собственников, пользователей, владельцев, арендаторов, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.
5. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- 1) Срок резервирования, в течении которого риска производства улучшений на резервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
 - 2) Выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
 - 3) Компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.
6. С 1 января 2010 года не допускается принятие органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

ГЛАВА 9. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению регистрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

СТАТЬЯ 27. 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 – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.
4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) Градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 20 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
- 2) Результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- 3) Технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование

объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- 4) Иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- 1) При предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) По запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкции принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате подключения предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Срок предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения размещений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) Пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) Схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) Архитектурные решения;
- 4) Конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) Проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) Перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
- 9) Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 10) Проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 11) Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом – СП 11-107-98.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:
- 1) Градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
 - 2) Техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
 - 3) Результатами инженерных изысканий;
 - 4) Техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).
10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

СТАТЬЯ 28. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного

- участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.
2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

СТАТЬЯ 29. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).
2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.
3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за десять рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:
 - 1) Копия разрешения на строительство;
 - 2) Проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
 - 3) Копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
 - 4) Общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.
4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный

- ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.
7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
 8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:
 - 1) Государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи;
 - 2) Строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 10 настоящей статьи.
 9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ государственный строительный надзор осуществляется:

- 1) Уполномоченным федеральным органом исполнительной власти службы по экологическому, технологическому и атомному надзору;
- 2) Уполномоченным органом исполнительной власти области – государственного строительного надзора области.

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

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти области уполномоченным на осуществление государственного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительного надзора.

составляется акт ,являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиями технических

регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. Для проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разработки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно о составлении соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

СТАТЬЯ 30. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:
 - 1) Оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
 - 2) Комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
 - 3) Комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
 - 4) Паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
 - 5) Паспорта на установленное оборудование;
 - 6) Общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
 - 7) Журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
 - 8) Акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
 - 9) Предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
 - 10) Заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
 - 11) Иные предусмотренные законодательством и договором документы.
2. Застройщик (заказчик):
 - 1) Проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
 - 2) Проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
 - 3) Подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

Подписанный обеими сторонами договорами акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. До 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

ГЛАВА 10. Внесение изменений в Правила

СТАТЬЯ 31. Действие Правил по отношению к генеральному плану Новодевиченского сельского поселения, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный решением Совета депутатов Ельниковского муниципального района РМ, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Новодевиченского сельского поселения по представлению соответствующих заключений, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности района. Комиссия по землепользованию и застройке района могут принимать решения о:
 - 1) Подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план сельского поселения;
 - 2) Приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
 - 3) Подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

СТАТЬЯ 32. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения органом местного самоуправления вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:
 - 1) Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
 - 2) Поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельности, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.
3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:
 - 1) Федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
 - 3) Органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
 - 4) Органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории сельского поселения;
 - 5) Физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов

капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

СТАТЬЯ 33. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.
2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Ельниковского муниципального района РМ.
3. ГЛАВА Ельниковского муниципального района РМ с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
4. Администрация Ельниковского муниципального района РМ осуществляет проверку проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану сельского поселения, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.
5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Ельниковского муниципального района направляет проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки главе Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в комиссию на доработку.
6. ГЛАВА Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района при получении от администрации Ельниковского муниципального района проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки на проведение публичных слушаний администрация района в обязательном порядке обеспечивает его опубликование.
8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, настоящими правилами.
9. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
10. В случае, если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений,

расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

11. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения и представляет измененный проект правил землепользования и застройки главе района. Обязательными приложениями к проекту измененных правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
12. ГЛАВА Ельниковского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта измененных правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Ельниковского муниципального района РМ для утверждения или об отклонении проекта измененных правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
13. Совет депутатов Ельниковского муниципального района РМ по результатам рассмотрения проекта измененных правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект измененных правил землепользования и застройки главе Ельниковского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
14. Измененные правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения).
15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных правил землепользования и застройки в судебном порядке.
16. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Изменения в статью 37 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ГЛАВА 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

СТАТЬЯ 34. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

СТАТЬЯ 35. Ответственность за нарушения Правил

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

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

СТАТЬЯ 36. Карта градостроительного зонирования территории Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ.

СТАТЬЯ 37. Карта зон с особыми условиями использования территорий

*Примечания к Статье 37. Карта зон с особыми условиями использования территорий.

Настоящая карта отображает:

1. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия:

Настоящая карта разработана в соответствии с Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках-истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 года № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом № ИП-6272 от 27 декабря 1985 года.

При разработке карты использованы: государственный список памятников истории и культуры области; материалы архива управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурного наследия области.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия сельского поселения в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

2. Санитарно-защитные зоны предприятий:

- 1) Согласованные с областным центром территориального отдела управления Роспотребнадзора по области и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

- 2) Размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Водоохранные зоны:

На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 года № 253 «О порядке ведения государственного водного реестра».

«Правила землепользования и застройки сельского поселения, применительно к части территории поселения».

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

СТАТЬЯ 38. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения

Настоящим Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района РМ.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Жилые зоны:
Ж1	Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания
Ж2	Проектируемая зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

О1	Зона административно-делового назначения
О2	Зона торгового назначения
О3	Зона учебно-образовательного назначения
	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И1	Зона объектов энергообеспечения
И2	Зона объектов водоснабжения
И3	Зона объектов газоснабжения
	ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т1	Зона улично-дорожной сети
	ЗОНА РЕКРЕАЦИОННАЯ
ОО1	Рекреационная зона
ОО2	Зона сельских природных территорий
	ЗОНА АКВАТОРИЙ
А1	Городские(поселковые)акватории
	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ2	Зона объектов сельхозназначения
	ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ
ПР1	Зона промышленных объектов
	ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН1	Зона ритуального назначения

СТАТЬЯ 39. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилые зоны:

Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания

Зона индивидуальной жилой застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- медицинские кабинеты;
- аптеки;
- поликлиники;
- магазины общей площадью до 100 м²
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции;
- хозяйственные постройки, жилые строения;
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- надворные туалеты, септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окон соседских жилых построек и не менее 5 м от фундаментов строений, не менее 10 м от красной линии;
- площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

Условно размещенные виды использования:

- малоэтажные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- магазины общей площадью более 100 м²;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отпавлением культа.

Пределные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300 -800 м²;
- 2) Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 – 32 м;
- 3) Максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) Максимальные процент застройки участка – 60%;
- 6) Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;
- 7) Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 1 м;
- 8) Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 9) Требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и строительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
 - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
 - садово-огородная зона должна иметь ограждение полностью сетчатое или решетчатое, высотой не более 2 метров;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2 м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня, груша, айва, черешня, слива, и т. д.) и не менее 4 м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1 м.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5 м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника домовладения. При

размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы; зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками, с возможностью содержания и разведения домашнего скота и птицы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– парикмахерские, косметические кабинеты;

– фотоателье;

– приемные пункты прачечных и химчисток;

– медицинские кабинеты;

– ветлечебницы;

– аптеки;

– поликлиники;

– магазины общей площадью до 100 м²

– кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;

– почтовые отделения;

– отделения и участковые пункты милиции;

– хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: свинья: свиньи – до 3-х голов, лошади и коровы – до 3-х голов, кролики и нутрии – до 50 голов, птица домашняя – до 100 голов);

– сады, огороды;

– теплицы, оранжереи индивидуального пользования;

– бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;

– отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;

– открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

– парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

– индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

– оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– надворные туалеты, септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окон соседских жилых построек и не менее 5 м от фундаментов строений, не менее 10 м от красной линии;

– площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

Условно размещенные виды использования:

– малоэтажные жилые дома;

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

– школы начальные и средние;

– магазины общей площадью более 100 м²;

– кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;

– спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);

– клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

– объекты, связанные с отправлением культа.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 500 -2500 м²;

2) Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 – 32 м;

- 3) Максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) Максимальные процент застройки участка – 60%;
- 6) Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;
- 7) Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 1 м;
- 8) Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 9) Минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 6 м;
- 10) Требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и строительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
 - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
 - садово-огородная зона должна иметь ограждение полностью сетчатое или решетчатое, высотой не более 2 метров;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Посадку деревьев на земельном участке следует производить с отступом от границ соседнего участка на расстоянии не менее 2 м – низкорослых деревьев (яблоня, вишня, груша, айва, черешня, слива, и т.д.) и не менее 4 м – высокорослых деревьев, кустарников не менее 1 м.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Навесы размещаются на расстоянии не менее 0,5 м от границы соседнего участка, которое можно уменьшить при наличии письменного согласия собственника домовладения. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Ж2.Проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона развития застройки жилыми домами Ж2 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке – регламентам той территориальной зоны под которую они назначены генеральным планом.

ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВАЯ ЗОНА

О1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения;

Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения О1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные организации краевого, районного, общепоселенческого и местного значения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 м², только со второго этажа, первые этажи – под коммерческое обслуживание;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
- торговые центры;
- магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости;
- рестораны, бары, включая расположенные снаружи здания;
- кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техник, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- бани, сауны;
- телевизионные и радиостудии;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- заведения среднего специального образования;
- высшие учебные заведения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы, цирки;
- спортивно-зрелищные сооружения;
- аптеки;
- консультативные поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;
- общежития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- общественные туалеты на участках не менее 20 м²;
- индивидуальное обслуживание клиентов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 м² общей площади зданий общественного назначения;
- коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях общей площадью 400 м², на участках площадью более 500 м²;
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 м²;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- автозаправочные станции;
- объекты пожарной охраны;

дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора на отдельном земельном участке;
надземные автостоянки на отдельных земельных участках;
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

02. Зона торгового назначения

Зона торгового назначения выделена для обслуживания и удовлетворения повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- магазины, торговые комплексы, открытые мини рынки до 600 кв.м.;
- отделения банков;
- предприятия общественного питания (рестораны, бары, столовые, кафе, закусочные);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м. Общей - площади зданий общественного назначения;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- зеленые насаждения;

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- общественные туалеты;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м;
 - максимальное количество этажей зданий – 3
 - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 10м;
 - максимальный процент застройки участка – 60%;
 - максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории;
 - площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;
 - минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)-3м;
 - минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;
- требования к ограждению земельных участков:
- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

03.Зона учебно-образовательного назначения

Зона для функционирования и развития образования, культуры и спорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;

- компьютерные центры, интернет-кафе;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;
- танцзалы, дискотеки;
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- кинотеатры, библиотеки

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- зеленые насаждения;
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- скверы и участки зеленых насаждений.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения среднего профессионального и высшего профессионального образования, учебные центры;

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м;
 - максимальное количество этажей зданий – 3
 - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 10м;
 - максимальный процент застройки участка – 60%;
 - максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории;
 - площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;
 - минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)-3м;
 - минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;
 - требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
- При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Зона инженерной инфраструктуры

Зона III выделена для обеспечения правовых условий использования участков под объектами энергообеспечения. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов энергообеспечения.

Основные виды разрешенного использования:

- трансформаторные подстанции и распределительные устройства;
- авто парковки для временного хранения автотранспорта;
- иные сооружения электроснабжения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования:

- другие объекты, связанные с энергообеспечением;
- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Размещение новых подстанций открытого типа в районах массового жилищного строительства и в существующих жилых районах запрещается.

На существующих подстанциях открытого типа следует осуществлять шумозащитные мероприятия, обеспечивающие снижение уровня шума в жилых и культурно-бытовых зданиях до нормативного, и мероприятия по защите населения от электромагнитного влияния.

Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 25 м.

На подходах к подстанции и распределительным пунктам следует предусматривать технические полосы для ввода и вывода кабельных и воздушных линий. Размеры земельных

участков для пунктов перехода воздушных линий в кабельные следует принимать не более 0,1 га. Территория подстанции должна быть ограждена внешним забором. Заборы могут не предусматриваться для закрытых подстанций при условии установки отбойных тумб в местах возможного наезда транспорта. Расстояния от подстанций и распределительных пунктов до жилых, общественных и производственных зданий и сооружений следует принимать в соответствии со СНиП П-89-80 и I СНиП 2.07.01-89.

И2. Зона объектов водоснабжения

Зона И2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков под объектами водоснабжения, площадок водозаборных и водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов водообеспечения.

Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные сооружения;
- насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций;
- землеройные и другие работы

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Расчет систем водоснабжения, в том числе выбор источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения, размещение водозаборных сооружений, а также определение расчетных расходов и др., следует производить в соответствии с требованиями СНиП 2.04.01-85*, СНиП 2.04.02-84*, СанПиН 2.1.4.1074-01, СанПиН 2.1.4.1175-02, ГОСТ 2761-84*, СанПиН 2.1.4.1110-02.

Водозаборные сооружения должны иметь ограждения. Для площадок станций водоподготовки, насосных станций, резервуаров и водонапорных башен с зонами санитарной охраны первого пояса следует принимать глухое ограждение высотой 2,5 м. Допускается предусматривать ограждение на высоту 2м- глухое и на 0,5 м - из колючей

проволоки или металлической сетки, при этом во всех случаях должна предусматриваться колючая проволока в 4-5 нитей на кронштейнах с внутренней стороны ограждения. Примыкание к ограждению строений, кроме проходных и административно-бытовых зданий, не допускается.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горбче-смазочных материалов. Площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых, сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений;
-

ИЗ. Зона объектов газоснабжения

Зона ИЗ выделена для обеспечения правовых условий использования участков под объектами газораспределительных систем. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов газоснабжения.

Основные виды разрешенного использования:

- Газорегуляторные пункты (ГРП);
- Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ);
- Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП);
- Газораспределительные сети.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций;
- землеройные и другие работы

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- Проектирование и строительство новых, реконструкцию и развитие действующих газораспределительных систем следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 42-01-2002 "Газораспределительные системы", ПБ 12-529-03 "Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления";
- При восстановлении (реконструкции) изношенных подземных стальных газопроводов вне и на территории городских округов и поселений следует руководствоваться требованиями СНиП 42-01-2002;
- Размеры охранных зон для объектов газораспределительной сети и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, определяются Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. №878

стоящих ШРП по горизонтали, м, до

Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП, МПа	Зданий и сооружений	Железнодорожных путей(до ближайшего рельса)	Автомобильных дорог	Воздушных линий электропередачи
До 0,6	10	10	5	Не менее 1,5 высоты опоры
Свыше 0,6 до 1,2	15	15	8	

И4. Зона объектов связи.

Т. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования объектов и линейных сооружений внешнего(магистрального) автомобильного транспорта. Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций(объектов).

Т1. Зона улично-дорожной сети

Основные виды разрешенного использования:

- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- порты, причалы, портовые сооружения;
- аэропорты;
- коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного хранения транспортных средств (в том числе – индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. **Коэффициент** застройки территории- не более 55% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент** озеленения территории- не менее 10% от площади земельного участка.
3. **Площадь** территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств- не менее 35% от площади земельного участка.
4. **Минимальная** площадь земельного участка -600 кв.м.
5. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий -2 м.

Зона сельскохозяйственного использования:

СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий;

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- карьеры;
- склады.

СХ2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.*

Основные виды разрешенного использования:

- комплексы крупного рогатого скота;
- свиноводческие комплексы и фермы;
- птицефабрики;
- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций);
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- цехи приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- карьеры;
- склады.

Зона рекреационного назначения

ОО1. Зона рекреационного назначения.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства;

Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны ОО1 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяются действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения;
- лесопарки;
- лесные массивы;

места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

пляжи, набережные;

спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

тренировочные базы;

спортплощадки;

фонтаны, малые архитектурные формы;

мемориальные комплексы (без захоронений).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;

– лодочные и спасательные станции;

– отделения милиции;

– парковки и стоянки автомобильного транспорта;

– резервуары для хранения воды;

– водозаборы;

– общественные туалеты;

– иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Условно разрешенные виды использования:

– профилактории, санатории, дома отдыха;

– лагеря и базы отдыха;

– гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

– дачи детских дошкольных учреждений;

– интернаты для престарелых;

– пункты оказания первой медицинской помощи;

– больницы, госпитали общего типа;

– аптеки;

– ветеринарные приемные пункты;

– зоопарки, зооуголки;

– площадки для выгула собак;

– предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

002. Зона сельских природных территорий.

Зона сельских природных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Основные виды разрешенного использования:

-зеленые насаждения;

-лесные массивы;

-места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

-элементы благоустройства;

-парковки и стоянки автомобильного транспорта;

-резервуары для хранения воды;

-общественные туалеты;

-иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Условно разрешенные виды использования:

-площадки для выгула собак;

-киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

региональными нормативами градостроительного проектирования, которые утверждены Постановлением Правительства Республики Мордовия от 29 декабря 2008 г. №612 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования республики Мордовия»

003. Зона историко-культурного назначения.

Зона историко-культурного назначения выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Основные виды разрешенного использования:

-памятники;

-объекты, связанные с отправлением культа: храмы, часовни, соборы, колокольни.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями(в том числе памятники религиозного назначения)»
- отдельные захоронения;
- произведения монументального искусства;
- элементы благоустройства;
- парковки и стоянки автомобильного транспорта;

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома священнослужителей, кельи монахов, дома для паломников;
- киоски, временные павильоны для розничной торговли;
- общественные туалеты.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержится в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия(памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г.№315.

Зона специального назначения

СН.1. Зона ритуального назначения

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- захоронения;
- крематории;
- скотомогильники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парковки автомобильного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;
- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов
- вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;
- зеленые насаждения;
- инженерные коммуникации.

Условно разрешенные виды использования:

- захоронения;
- крематории.

СТАТЬЯ 40. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости и в различных территориальных зонах

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 в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки.

По мере их разработки указанные параметры включаются в часть II настоящих Правил как дополнения к ним.

СТАТЬЯ 41. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 37 настоящих Правил, определяется:
 - 1) Градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 36 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
 - 2) Ограничениями, установленными в соответствии со статьей 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 37 настоящих Правил.
 2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 37 настоящих Правил, определяются на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 года № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом от 27 декабря 1985 года № ИП-6272, которые применяется в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:
 1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:
 - преимущественно по первоначальному назначению;
 - все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.
 2. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:
 - экскурсионный показ;
 - благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;
 - все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.
- ЗОНЫ ОХРАНЫ**
- В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.
- Временные границы зон охраны.
- Вокруг памятников историко-культурного значения определены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника. Режим временной охранный зоны действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах временной охранный зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов) которые фиксируются проектом зон охраны.
- Все виды земляных и строительных работ на территории временных охранных зон необходимо согласовывать с государственным органом охраны памятников на стадии отвода земельного участка.
- После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия сельского поселения в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.
3. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ:
 - запрещается:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
 - раскопки, расчистки;
 - посадка деревьев;
 - рытье ям для хозяйственных и иных целей;
 - устройство дорог и коммуникаций;
 - использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.
4. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры населенного пункта в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

СТАТЬЯ 42. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 37 настоящих Правил, определяется:
- 1) Градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 36 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
 - 2) Ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.
 - 3) Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 37 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правил.
- Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.
2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
 - Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
 - Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
 - Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
 - Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/12.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:
- 1) Виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - 2) Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.
- Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:
- объекты для постоянного проживания людей;
 - коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
 - предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

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

предприятия пищевых отраслей промышленности;
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

размещение спортивных сооружений;
парки;
образовательные и детские учреждения;
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил:

зеленые насаждения;
малые формы и элементы благоустройства;
сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

бани;
прачечные;
объекты торговли и общественного питания;
мотели;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

автозаправочные станции;
связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по авторскому методу;

электростанции;
артезианские скважины для технического водоснабжения;
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
канализационные насосные станции;
сооружения оборотного водоснабжения;
питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

4. Водоохраные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

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

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

- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче- смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправки топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

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

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

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

5. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11,5 метров, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти области.
6. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После подтверждения в установленном порядке водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

СТАТЬЯ 43. Общее описание объектов благоустройства и дизайн материально-пространственной среды поселения

1. К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

2. Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах: до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;

до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если земельное владение находится внутри квартала, удалению от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 метров по периметру собственной территории.

СТАТЬЯ 44. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на: комплексное благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;

благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;

обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов не капитального типа и их комплексов.

2. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в здании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для

установления соответствия проекта градостроительными и техническим регламентам (до их утверждения – СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке района.

3. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов надзора, определение способа ее использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.
4. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами республики и района.

СТАТЬЯ 45. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами республики района.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:
 - выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
 - обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
 - производить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
 - производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.
3. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.
4. Запрещается:
 - установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
 - самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладки кирпичом).

СТАТЬЯ 46. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельского поселения.

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

1. К элементам благоустройства относятся:
 - 1) Малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, надпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
 - 2) Коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;

- 3) Произведения монументально-декоративного искусства – скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
 - 4) Знаки адресации-аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
 - 5) Памятные и информационные доски (знаки);
 - 6) Знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
 - 7) Элементы праздничного оформления.
2. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли-палатки, лотки, прицепы тому подобное - относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.
- Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.
- Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

СТАТЬЯ 47. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации района, администрации сельского поселения в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами района.
Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.
2. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:
 - 1) Заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
 - 2) На основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
 - 3) Разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;
 - 4) При размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
 - 5) Подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;
 - 6) Проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.
3. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.
4. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

СТАТЬЯ 48. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.
Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

2. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.
3. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения – требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Строительные площадки, в том числе реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должно ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.
5. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или ковального металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

6. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

7. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета района, а также согласованных и утвержденных проектов.

СТАТЬЯ 49. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий

1. Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:
 - 1) Вертикальную планировку и организацию рельефа;
 - 2) Устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
 - 3) Устройство уличного освещения;
 - 4) Возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
 - 5) Озеленение.
2. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа,

- почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.
3. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения – в соответствии с требованиями СНиП.
 4. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяется с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.
 5. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения – в соответствии с требованиями СНиП.
 6. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).
Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.
 7. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюром вровень с покрытием.
В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или ковального металла вровень с мощением.
 8. Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.
 9. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.
 10. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:
 - 1) Материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
 - 2) Экологически опасные материалы;
 - 3) Полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).
 11. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).
 12. Структура городских и сельских озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.
Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения-деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.
 13. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территории общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.
Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.
Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами правовыми актами органов местного самоуправления.
 14. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.
 15. Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация сельского поселения.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Правилам землепользования
и застройки «Нормативно-правовые акты»

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

Кодексы

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 21.04.2011)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 05.04.2011).
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.11.2010).
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 28.12.2010).
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 29.12.2010). *Федеральные Законы*
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
- Федеральный закон от 18.12.2006 № 232-ФЗ (ред. от 07.02.2011) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 03.05.2011) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ (ред. от 21.12.2009) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений».
- Федеральный закон от 28.12. 2004 года № 186-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 15.06.2007 № 100-ФЗ «О внесении изменений в статьи 14, 15, 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
- Федеральный закон от 10.05.2007 № 69-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 199-ФЗ (в ред. от 18.11.2007) «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований»;
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (в ред. от 12.03.2011) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 21.07.2005 № 111-ФЗ (ред. от 04.12.2006) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 20.03.2011.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- Федеральным Законом от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ (ред. от 21.04.2011) «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости»;
- Федеральный закон от 10.05.2007 г. № 69-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 21.04.2011) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный чак-пн от 13.05.2008 № 66-ФЗ (ред. от 21.12.2009) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре объектов недвижимости»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (в ред. от 29.12.2010) «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 31.12.2005 г. № 199-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 215-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ (ред. от 29.12.2010) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ (ред. от 14.07.2008) «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 23.07.2008) «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ (ред. от 30.12.2008) «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 14.07.2008) «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 29.12.2010) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02);
- Указ Президента № 727 от 27.06.1998 г. «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»;
- Постановление правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» № 840 от 29.12.2005 г.;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 27.11.2010) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и

Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»;

- Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 (ред. от 29.12.2008) «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
- Постановление Правительства РФ от 07.11.2008 г. № 822 (ред. от 15.02.2011) «Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы»;
- Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 9.06.1995 г. № 578;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 14.12.2009 г. № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 08.04.2010 г. № Д23-1219 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 г. № Д23-490 «По вопросу разъяснения норм земельного законодательства»;
- Письмо Минэкономразвития РФ от 16.03.2010 № Д23-860 «Об аренде земельных участков».

Строительные нормы и правила (СНиП)

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и городских поселений»;
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.05-91 * Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ

- Закон Республики Мордовия от 23.03.1998 № 7-3 «О порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Мордовия»;
- Закон РМ от 12.03.2010 N 26-3 "О внесении изменений в Закон Республики Мордовия "Об установлении границ муниципальных образований Ельниковского муниципального района, Ельниковского муниципального района и наделении их статусом сельского поселения и муниципального района"
- Закон Республики Мордовия от 12.03.2009 № 23-3 «О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия, утверждены постановлением Правительства Республики Мордовия от 29 декабря 2008 года №612;
- Закон РМ от 20.05.2008 г. № 25-3 «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений и сельского округа Саранск в Республике Мордовия» (принят ГС РМ 15.05.2008 г.);
- Закон Республики Мордовия 30.09.2008 г. № 79-3 «О внесении изменений в статью 1 закона Республики Мордовия «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений и сельского округа Саранск в Республике Мордовия»;
- Устав Ельниковского муниципального района Республики Мордовия;
- Устав Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия;
- Генеральный план Новодевиченского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордовия.

НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ *Нормативно-рекомендательные документы **Госстроя России***

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.;
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74).

Инструкции, справочники, рекомендации

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков».