

**ОАО “КИРОВГИПРОЗЕМ”**

ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ  
“КИРОВСКОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ, ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ  
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ”



**ПРАВИЛА**  
**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**БОЛЬШЕРОЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  
**УРЖУМСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик: Администрация Большеройского сельского поселения Уржумского района  
Кировской области

Муниципальный контракт: № 124 от 02.07.2012г.

Шифр: АПМ 23-124-12-ПЗЗ/03

Генеральный директор

О.Г. Созинов

Директор по градостроительному  
проектированию

М.Л.Башорина

Ведущий градостроитель проекта

А.Ю.Петрова

**г. Киров 2012 г**

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БОЛЬШЕРОЙСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ УРЖУМСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Правила землепользования и застройки МО Большеройское сельское поселение Уржумского района Кировской области (далее по тексту – Большеройское сельское поселение) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным 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, Кировской области, Уставом Большеройского сельского поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории Большеройского сельского поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, сохранения окружающей среды.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации (до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов) в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья и деятельности людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, сохранения окружающей природной среды, а также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Уржумского муниципального района (далее Уржумского района), Большеройского сельского поселения, регулируемыми вопросы землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Большеройского сельского поселения.

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БОЛЬШЕРОЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующем значении:

- **акт выбора земельного участка** – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в т. ч. линейного) и установления, в случае необходимости, его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта;
- **акт приемки** – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленного в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанного застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют

градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям СНиП, технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

- **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельным(и) участком(ами) по договору аренды;

- **блокированный жилой дом** – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы;

- **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства на земельных участках, установленное в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

- **водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в соответствии с действующим законодательством, в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

- **вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в силу установления данных видов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. При этом, установленные виды использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемые только совместно с ними;

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

- **градостроительная документация** – документы территориального планирования (генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие Правила) и документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков);

- **градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных

регламентов;

- **градостроительные изменения** – изменения параметров и (или) вида(ов) разрешенного использования земельных участков и (или) изменения функционального назначения объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

- **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- **градостроительная подготовка территорий и земельных участков** – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, в том числе для объектов, для возведения которых не требуется получения разрешения на строительство, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретенных) земельных участках;

- **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, которые включают:

действия применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям, осуществляемые посредством подготовки документации по планировке территории, в составе которой готовятся градостроительные планы земельных участков, необходимые для подготовки проектной документации, а так же подготовки межевого плана для проведения землеустроительных работ и кадастрового учета земельных участков, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам;

действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, осуществляемые путем подготовки градостроительных планов земельных участков, как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории), с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик, параметров (за исключением установления на местности границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации для строительства;

выполняемые в соответствии с градостроительным законодательством действия по освобождению застроенных территорий от прав третьих лиц, в том числе, осуществляемые путем переселения в благоустроенные жилые помещения граждан, проживающих в ветхих домах государственного, муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также действия по подготовке и осуществлению модернизации, строительства инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий;

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

капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- **жилое здание многоквартирное** – жилое здание в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

- **жилое здание секционного типа** – здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор;

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

- **застройщик** – физическое, 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;

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

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

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

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

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

- **земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков – зоны охраны объектов культурного наследия и т.д., которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

- **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей

не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

- **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;

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

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

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

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

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

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

- **Комиссия по землепользованию и застройке** — постоянно действующий совещательный орган при администрации Уржумского муниципального района, обеспечивающий реализацию настоящих Правил на территории Уржумского района в пределах установленных полномочий;

- **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);

- **линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-

кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

- **линии градостроительного регулирования** – линии, устанавливаемые посредством документации по планировке территории на основе документов территориального планирования, настоящих Правил, технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости, включающие:

- красные линии;

- границы земельных участков;

- минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (включая линии регулирования застройки);

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

- границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования недвижимости;

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

- **малоэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (допускается применение домов секционного типа высотой до 4-х этажей с приквартирными участками или дворами перед частью квартир);

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

- **межевой план** – документ, необходимый для кадастрового учета при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка;

- **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

- **минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте градостроительного зонирования;

- **недвижимость (недвижимое имущество)** — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

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

- **объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов**

**Российской Федерации** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

- **объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

- **объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

- **объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

- **ограничения специального назначения на использование и застройку территории** – ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Кировской области и нормативными правовыми актами муниципального образования в сфере экологической и санитарно-гигиенической, безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения



историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- **одноквартирный жилой дом (коттедж)** - жилой дом, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узами или иными близкими отношениями людей с правом регистрации проживания в нем и имеющий приквартирный участок с непосредственным выходом на него;

- **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу установления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации объектов недвижимости;

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

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

- **подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

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

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

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

- **приквартирный земельный участок** - земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него;

- **проект границ земельного участка** – документ, включающий в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

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

- **проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов); установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

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

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

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

- **разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

- **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Кировской области, нормативными правовыми актами муниципального образования;

- **разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса

Российской Федерации, предоставляющий правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

- **район зонирования** – территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами к одной территориальной зоне;

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

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

- **санитарно-защитная зона** - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения (химического, биологического, физического) на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

- **санитарные разрывы** – расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

- **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в том числе чужим земельным участком), например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

*публичный сервитут* - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

*частный сервитут* - право ограниченного пользования соседним земельным участком, а в необходимых случаях другим земельным участком (с соседним участком). Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута;

*обладатели сервитута* - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;

- **собственники земельных участков** – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

- **строительные изменения объектов капитального строительства** – изменения объектов капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, строительства нового объекта взамен ветхого, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство либо, в установленных законом случаях, без получения разрешения на строительство в случае изменений объекта капитального строительства и (или) его частей, если эти изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта и (или) его частей и осуществляемые в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

- **строительный контроль** – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

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

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

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

- **территория объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

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

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

- **улично-дорожная сеть (УДС)** – система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий

транспортных сооружений (развязок, тоннелей, и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

- **усадебный жилой дом** - жилой дом с приквартирным (приусадебным земельным) участком, постройками для подсобного хозяйства;

- **условно разрешенные виды использования** – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами, использовать и размещать которые разрешено при условии получения разрешения в порядке, определенном ст.39 Градостроительного кодекса и ст. 20 настоящих Правил с обязательным соблюдением требований технических регламентов;

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

- **функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

- **элемент планировочной структуры** – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии;

- **элементы благоустройства** – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.);

- **этаж мансардный** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;

- **этаж надземный** – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

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

## **Статья 2. Основание введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вводят на территории Большеройского сельского поселения (далее по тексту – сельского поселения) систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании и устанавливающую территориальные зоны и градостроительные регламенты.

2. Принятие Правил и введение на территории Большеройского сельского поселения системы градостроительного зонирования необходимо в целях:

- устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения и охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

- защиты прав граждан, обеспечения равенства прав и законных интересов всех

субъектов градостроительной деятельности - физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

- подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- развития застроенных территорий, а также для создания благоприятных условий по привлечению инвестиций в развитие территории сельского поселения и возможности выбора наиболее эффективного использования видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Введение системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, создаст условия для:

- реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территории.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

- установлению, изменению, закреплению границ земель общего использования;

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

- согласованию проектной документации;

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

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

- контролю за соблюдением прав граждан и юридических лиц и за использованием земельных участков, соответствием строительных намерений застройщиков и градостроительных изменений недвижимости, градостроительным регламентам.

5. Настоящие Правила содержат три части:

Часть I «Порядок регулирования землепользования и застройки Большеройского сельского поселения».

Часть II «Карты градостроительного зонирования Большеройского сельского поселения».

Часть III «Градостроительные регламенты».

**Часть I** Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки Большеройского сельского поселения» — представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки территории сельского поселения органами местного самоуправления;

- подготовку документации по планировке территории;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- строительные изменения объектов капитального строительства;

- информационное обеспечение градостроительной деятельности;
- регулирование иных вопросов землепользования и застройки;
- внесение изменений в Правила и приведение текста правил в соответствие с правовыми актами;
- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

**Часть II** Правил «Карты градостроительного зонирования» - представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории, представленный в виде карт населенных пунктов Большеройского сельского поселения.

Схемы территориального зонирования.

Схемы границ зон с особыми условиями использования территории.

Схемы зон ограничений от стационарных источников загрязнения.

Схемы зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

Также графический материал включает в себя Схему зонирования территории Большеройского сельского поселения.

**Часть III** Правил «Градостроительные регламенты» - содержит установленный перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

### **Статья 3. 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 и должностных лиц.

Администрация Большеройского сельского поселения (далее по тексту – администрация сельского поселения) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте Большеройского сельского поселения (в случае наличия такого сайта);
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных документов, в здании администрации сельского поселения, иных органах и организациях, принимающих участие в регулировании землепользования и застройки на территории сельского поселения;
- 4) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

### **Статья 4. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

1. Настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Уржумского муниципального района, Большеройского сельского поселения, регулируют действия физических и юридических лиц, связанные с:

- 1) предоставлением земельного участка для нового строительства, реконструкции, капитального ремонта и осуществлением действий по формированию (градостроительной подготовке) земельного участка как объекта недвижимости из состава государственных и муниципальных земель;

2) участием в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

3) владением земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлением их разрешенного использования, а также осуществлением строительства, реконструкции, капитального ремонта, иных изменений объектов недвижимости;

4) осуществлением иных не запрещенных действующим законодательством действий в области землепользования и застройки.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи действия, а также иные действия могут регулироваться прочими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Уржумского муниципального района, Большеройского сельского поселения, детализирующими нормы настоящих Правил.

К иным действиям физических и юридических лиц относятся:

1) размещение рекламных конструкций;

2) установка некапитальных построек (таких как палатки и киоски, торговые и остановочные павильоны) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, а так же расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в краткосрочную аренду посредством торгов или без проведения торгов;

3) переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация, выкуп земельных участков;

4) межевание земельных участков;

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

## **ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5. Полномочия представительного органа Большеройского сельского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям представительного органа Большеройского сельского поселения – Большеройской сельской Думы в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов;

2) назначение публичных слушаний и опросов граждан;

3) принятие решений, связанных с изменением границ поселения;

4) утверждение генеральных планов поселения, Правил землепользования и застройки поселения;

5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

6) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения;

7) контроль за исполнением органами местного самоуправления поселения и должностными лицами местного самоуправления поселения полномочий по решению вопросов местного значения;

8) осуществление иных полномочий, отнесенных к ведению сельской Думы в соответствии с действующим законодательством.



## **Статья 6. Полномочия администрации Большеройского сельского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям администрации Большеройского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории;
- 2) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- 3) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- 4) управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения, в порядке, установленном сельской Думой;
- 5) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;
- 6) осуществление иных исполнительно-распорядительных полномочий, предусмотренных федеральным и областным законодательством и Уставом Большеройского сельского поселения.

В целях реализации полномочий администрации сельского поселения в области землепользования и застройки главой поселения издаются нормативные и индивидуальные правовые акты в соответствии с Уставом поселения.

## **Статья 7. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Уржумского муниципального района и создается для обеспечения реализации настоящих Правил. В состав Комиссии включаются должностные лица Большеройского сельского поселения (по согласованию), которые принимают участие в работе Комиссии при решении вопросов, касающихся развития и застройки сельского поселения.

2. Комиссия формируется на основании распоряжения главы администрации Уржумского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с «Положением о Комиссии по землепользованию и застройке».

3. Комиссия:

1) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 33, 37 настоящих Правил;

2) выполняет подготовку заключений по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства;

3) выполняет подготовку рекомендаций по результатам публичных слушаний главе администрации Большеройского сельского поселения или главе администрации Уржумского муниципального района в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в том числе рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства;

4) выполняет подготовку заключения о внесении изменений в Правила, в том числе о внесении изменений в разрешенные виды использования.

Комиссия осуществляет свою деятельность на основе документов градостроительного зонирования «Правил землепользования и застройки», принятых в городских и сельских поселениях Уржумского района, иных нормативных правовых актов, принимаемых органами местного самоуправления.

### **ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 8. Общие положения о планировке территории**

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

2. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Кировской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

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

4. Планировка территории сельского поселения осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

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

- 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

- 1) границы планировочных элементов территории (кварталов),
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

- 3) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

6. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда необходимо:

- 1) определить и (или) изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- 2) определить и (или) изменить границы зон действия публичных сервитутов;

- 3) определить и (или) изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- 4) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

7. 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.

8. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

9. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности.

### **Статья 9. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимается главой администрации Большеройского сельского поселения по инициативе администрации сельского поселения, а также администрации Уржумского района, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения по подготовке документации по планировке территории направляются заявителем в администрацию Большеройского сельского поселения с указанием соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения проекта планировки, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям по подготовке документации по планировке территории могут прилагаться графические материалы, технико-экономические показатели.

3. Постановление главы администрации поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней с момента принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации Большеройского сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта, а также в информационном бюллетене Большеройского сельского поселения.

4. Со дня опубликования постановления главы администрации о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические и юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения подготавливает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Кировской области и сельского поселения, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

6. Лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться в администрацию Большеройского сельского поселения с заявлением о заключении договора (соглашения) о подготовке документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок, либо о внесении изменений в документацию по планировке территории.

7. К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя.

8. Глава администрации Большеройского сельского поселения в течении 14 дней со дня поступления заявления заключает договор (соглашение) с заявителем о подготовке документации по планировке территории либо принимает решение об отказе в заключении договора с обоснованием причин отказа.

9. Договор может быть заключен только, если применительно к соответствующей территории отсутствует утвержденная документация по планировке территории, а при ее наличии – имеется решение главы администрации Большеройского сельского поселения о внесении изменений в документацию по планировке территории, либо в заявлении о заключении договора (соглашения) о разработке документации по планировке территории содержится обоснование необходимости внесения изменений в такую документацию.

10. По договору о подготовке документации по планировке территории лицо, с которым заключен договор, обязано за свой счет в установленный договором срок подготовить проект планировки территории с проектом межевания в его составе или проект межевания территории.

11. Орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения осуществляет проверку подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие Генеральному плану, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и нормативов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласование документации с муниципальными и иными организациями, поставщиками ресурсов проводит администрация Большеройского поселения.

Срок согласования – один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории.

12. По результатам проверки документации по планировке территории указанное подразделение принимает решение о направлении документации главе администрации Большеройского сельского поселения для утверждения или направления ее на доработку.

13. Проекты планировки территории, проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 7 настоящих Правил и Положением об организации и проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Большеройского сельского поселения, утвержденным решением Большеройской сельской Думы.

14. Глава администрации Большеройского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку. Решение главы администрации публикуется в печати.

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

16. На основании утвержденной документации по планировке территории представительный орган Большеройского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 10. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Министерством регионального развития Российской Федерации.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью определения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

3. 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:

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

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

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях строительства, реконструкции, капитального ремонта 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:

– подготовки проектной документации для строительства, реконструкции капитального ремонта;

– выдачи разрешений на строительство;

– выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

– смены видов разрешенного использования.

4. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов подготавливаются и утверждаются администрацией Уржумского района или администрацией Большеройского сельского поселения на основании заявления заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительных планов земельных участков.

## **Статья 11. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Уржумского района организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляет администрация Уржумского района в соответствии со статьями 56 и 57 Градостроительного Кодекса РФ.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

- 1) сведения:
  - а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории Уржумского района;
  - б) о документах территориального планирования Кировской области в части, касающейся территории Уржумского района;
  - в) о Правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;
  - г) о документации по планировке территории;
  - д) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
  - е) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
  - ж) о геодезических и картографических материалах;
  - з) о создании искусственных земельных участках;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законодательством Кировской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Уржумского района и Большеройского сельского поселения.

4. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации, являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа и предоставляются по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

## **ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 12. Положения о градостроительной подготовке земельных участков.**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- 1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям;
- 2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам,

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и

юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Уржумского района, Большеройского сельского поселения.

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

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

1) выполнены работы, в результате которых обеспечена подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее – кадастровые работы), осуществлен государственный кадастровый учет такого земельного участка;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования Большеройского сельского поселения;

3) определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) определение границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Уржумского муниципального района, Большеройского сельского поселения;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств муниципального образования или за счет средств физических и юридических лиц.

7. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

### **Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для незастроенных, свободных от прав третьих лиц на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки.**

1. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для незастроенных, свободных от прав третьих лиц на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки может осуществляться по инициативе заявителей и по инициативе органов местного самоуправления муниципального района, сельского поселения.

2. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков направляют соответствующую заявку в администрацию Большеройского сельского поселения.

В прилагаемых к заявке материалах:

1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в виде схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка (участков));

2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить установленным правилам землепользования и застройки градостроительными регламентами, применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

3) содержится ходатайство о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение проекта градостроительного плана (планов) земельного участка (участков), разработку которого в составе документации по планировке территории готов обеспечить заявитель.

3. Орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения, в течении 7 дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка (с указанием причин отрицательного заключения).

4. Заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка должно содержать:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством:

- проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона);

- подготовки проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки во всех остальных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить выполнение работ за его счет по:

- подготовке исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка;

- подготовке, согласованию, обсуждению и утверждению в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, подготовленного и сформированного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

5. Положительное заключение является основанием принятия решения администрацией Большеройского сельского поселения о подготовке документации по планировке территории.

6. Заявитель, самостоятельно обеспечивший подготовку исходной информации, на основании принятого администрацией Большеройского сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории имеет право заключить договор о выполнении документации по планировке территории (с разработкой градостроительного плана(ов) земельного участка в составе проекта межевания).

7. По завершении подготовки документации по планировке территории орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной



деятельности или администрация Большеройского сельского поселения осуществляет проверку подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие Генеральному плану, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и нормативов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, если в составе документации по планировке территории осуществлялась подготовка проекта планировки или проекта планировки с проектом межевания в его составе, администраций Большеройского сельского поселения организуются публичные слушания в порядке, установленном настоящими Правилами.

В случае если документация по планировке территории разрабатывалась в виде проекта межевания, не позднее семи рабочих дней после проверки документации по планировке территории уполномоченный орган направляет заключение главе администрации Большеройского сельского поселения.

8. Глава администрации Большеройского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

В случае принятия решения об утверждении документации, оно должно содержать:

1) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана(ов) земельного участка проведение землеустроительных работ, подготовку кадастрового плана земельного участка, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка;

2) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка(ов) посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях на торгах, с определением формы торгов.

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

10. В случаях, когда градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства осуществляется по инициативе органов местного самоуправления Уржумского муниципального района или Большеройского сельского поселения, работы по формированию земельных участков организует орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения.

Указанные работы оплачиваются из средств бюджета муниципального района или сельского поселения и выполняются физическими, юридическими лицами по договорам с администрацией Большеройского сельского поселения на основе муниципального заказа, проводимого уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

#### **Статья 14. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, на свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства может осуществляться по инициативе заявителей и органов местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на

осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков на незастроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель, их разделении, обустройстве территории путем строительства инженерной инфраструктуры, включая внеплощадочные сети, в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующую заявку в администрацию Большеройского сельского поселения.

В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения, в течение пятнадцати дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

- отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
- поддержать инициативу заявителя.

4. Процедура градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 13 настоящих Правил.

5. Администрация Уржумского района, Большеройского сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий вправе:

- самостоятельно подготавливать документацию по планировке, включающую чертежи планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) а также границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- заключать по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договора с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков;
- устанавливать форму торгов земельных участков для строительства объектов капитального строительства, за исключением жилищного строительства.

### **Статья 15. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции - развития застроенной территории**

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона), или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

1. Процедура градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях и предоставления для строительства объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьями 46\_1, 46\_2, 46\_3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией Большеройского сельского поселения по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

## **Статья 16. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки**

1. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, может осуществляться по инициативе заявителей и органов местного самоуправления Большеройского сельского поселения.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

2) органов местного самоуправления Большеройского сельского поселения, которые обеспечивают подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;

3) собственников объектов капитального строительства, собственников помещений

жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий;

4) органов местного самоуправления Большеройского сельского поселения, Уржумского района, которые в соответствии с планом мероприятий, утвержденным главой администрации Большеройского сельского поселения, Уржумского района, обеспечивают выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий.

3. В случае если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Порядок и сроки формирования застроенного земельного участка предусмотрены в пп.6-9 ст.36 ЗК РФ.

5. В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, либо обращения исполнительного органа государственной власти, в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

6. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны соблюдаться требования градостроительного законодательства путем:

1) учета характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) соблюдения минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

3) обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов путем фиксации границ зон действия публичных сервитутов в проекте градостроительного плана земельного участка;

4) обеспечения прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

7. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в

муниципальной собственности, которые в установленном порядке могут быть предоставлены физическим, юридическим лицам для строительства.

8. Утвержденный проект межевания является основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством государственного кадастрового учета земельного участка.

9. Администрация Большеройского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

### **Статья 17. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. На территории Большеройского сельского поселения администрацией Большеройского сельского поселения применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, могут устанавливаться публичные и частные 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.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

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

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

7. В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

### **Статья 18. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

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

2. Основанием для принятия актов 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. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

2) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

5) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

5. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

6. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

7. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов, на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

8. 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 о градостроительной деятельности и принимаемым в соответствии с ним нормативным правовым актом Большеройского сельского поселения.

9. 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.

## **ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 19. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов**

1. Порядок использования земель Большеройского сельского поселения определяется в соответствии с градостроительным зонированием его территории.

Территориальные зоны выделены на карте градостроительного зонирования. Настоящими Правилами определяются границы и устанавливаются градостроительные регламенты, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от формы собственности.

2. Границы зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) красным линиям;
- 2) границам земельных участков;
- 3) границам муниципального образования;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) границам установленных зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) иным обоснованным границам.

Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

3. В соответствии с градостроительным зонированием Большеройского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- 1) жилая зона;
- 2) общественно-деловая зона;
- 3) зона культовых объектов и сооружений;
- 4) рекреационные зоны;
- 5) зона инженерной инфраструктуры;
- 6) зона сельскохозяйственного использования.

4. Границы зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

### **Статья 20. Градостроительный регламент**

1. Для каждой территориальной зоны устанавливается градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию

принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

2. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования, установленные в составе градостроительных регламентов, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением 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.

3. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются не соответствующими и не могут быть разрешены.

4. Для каждого земельного участка или объекта недвижимости, расположенного на территории Большеройского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам;

2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений);

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

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

1) инженерно-технические объекты, сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

2) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы т.п.);

6. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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



об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не установлены, определяется уполномоченным органом администрации Уржумского района в соответствии с федеральными законами.

8. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

9. На территории Большеройского сельского поселения выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1) зоны действия ограничений водоохранной зоны;

2) зоны действия ограничений санитарно-защитных зон от источников загрязнения;

3) зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

10. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах выше перечисленных зон с особыми условиями использования территорий, указываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны, в соответствии с федеральным законодательством.

Решения по предоставлению земельных участков, расположенных в указанных зонах, принимаются на основании заключений, которые выдает орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения (в соответствии с Соглашением).

11. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

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

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

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

4) максимальный процент застройки участка;

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

6) иные параметры.

12. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за

исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

13. Реконструкция указанных в части 12 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. В случае, если их использование продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 21. Порядок изменения разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, а до их установления строительные нормы и правила СНиП.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений на согласование.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства, либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство;

2) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких – либо строительных работ;

3) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт);

4) один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется для целей строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

5) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками

расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

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

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

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

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

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

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

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

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

4. При изменении вида разрешенного использования по п.1 ч.2 настоящей статьи, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка, с указанием случая, в орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения, который в свою очередь уведомляет орган, уполномоченный в области земельно – имущественных отношений администрации Уржумского муниципального района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка. К данному уведомлению прикладывается копия уведомления от заявителя.

5. При изменении вида разрешенного использования по п.4 и п.5 части 2 настоящей статьи, когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Заявитель направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения. В таком заявлении должно быть указано наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией. При этом если земельный участок был предоставлен для одного вида разрешенного использования, а разрешение на строительство выдано на строительство объекта по другому виду разрешенного использования, то орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения, в пятидневный срок с даты выдачи разрешения на строительство, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно – имущественных

отношений администрации Уржумского муниципального района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (с указанием адреса земельного участка либо объекта).

6. При изменении вида разрешенного использования по п.2 и п.3 части 2 настоящей статьи собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением работ, не требующих получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом). Заключение должно содержать вывод о необходимости подготовки разделов проектной документации в случае, если перепрофилирование (преобразование) объекта осуществляется с проведением капитального ремонта.

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких – либо строительных работ. Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкции объекта капитального строительства.

К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

7. Орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения в течение десяти дней с даты поступления документов подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушение требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил.

Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

8. При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно – имущественных отношений администрации Уржумского муниципального района,

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения органа администрации Уржумского района, уполномоченного в сфере градостроительной деятельности или администрации Большеройского сельского поселения.

9. В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование) в соответствии со ст. 23 настоящих Правил.

## **Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Для того, чтобы получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения, направляет заявление в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:

- 1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона в случае подачи заявления физическим лицом;
- 2) наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;
- 3) данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;
- 4) подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой 7 настоящих Правил и Положением об организации и проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Большеройского сельского поселения, утвержденным решением Большеройской сельской Думы;
- 5) испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 6) соотносимость вида и параметров испрашиваемого заявителем условно разрешенного вида использования конкретного объекта недвижимости с видами использования рядом расположенных объектов недвижимости;
- 7) соответствие размеров земельного участка предполагаемому использованию;
- 8) другие сведения, перечень которых устанавливается или запрашивается Комиссией.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, должна прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок и (или) объект капитального строительства, к заявлению также прилагаются эскизные варианты размещения объекта с указанием необходимых для его эксплуатации параметров.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с

указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Большеройского сельского поселения.

4. На основании рекомендаций Комиссии, глава администрации сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Большеройского сельского поселения в сети "Интернет" при наличии такого сайта, а также в информационном бюллетене Большеройского поселения.

5. 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.

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

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

### **Статья 23. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

3. 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. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должно содержать следующую информацию:

1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона в случае подачи заявления физическим лицом;

2) наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

3) данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой 7 настоящих Правил и Положением об организации и проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Большеройского сельского поселения;

5) испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;

6) обоснование необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров для эффективного использования объектов капитального строительства;

7) другие сведения, перечень которых устанавливается или запрашивается Комиссией.

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок и (или) объект капитального строительства.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке установленном главой 7 настоящих Правил и Положением об организации и проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Большеройского сельского поселения.

Комиссия представляет публичным слушаниям материалы по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. 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 их главе администрации сельского поселения.

7. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации Большеройского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления таких 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.

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

## **Статья 24. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности**

1. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории Большеройского сельского поселения, осуществляется органами местного самоуправления Уржумского района, если законодательством не предусмотрено иное.

Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального

строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации:

- 1) без предварительного согласования места размещения объекта;
- 2) с предварительным согласованием места размещения объекта.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется для размещения объектов государственного и муниципального значения, в иных случаях, установленных законодательством.

При наличии утвержденных документов территориального планирования, карт градостроительного зонирования предоставление земельных участков проводится без предварительного согласования.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением случаев предоставления земельных участков:

- 1) для комплексного освоения в целях жилищного строительства, определенных статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации;

- 2) с предварительным согласованием места размещения объекта.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться при отсутствии документации по планировке территории в соответствии с проектом границ земельного участка в случаях, указанных в части 5 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных законодательством. Изготовление проекта границ земельного участка и его утверждение обеспечивает администрация Большеройского сельского поселения в месячные срок со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка либо обращения органа государственной власти.

4. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных законодательством.

5. По инициативе органов муниципального образования Большеройского сельского поселения предоставление земельных участков для строительства на территории Большеройского сельского поселения из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в собственность или аренду в следующем порядке:

- 1) установление границ земельного участка на местности и его государственный кадастровый учет;

- 2) определение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- 3) принятие администрацией Уржумского района решения о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;

- 4) публикация о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка в официальном печатном издании муниципального района;

- 5) проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;



б) подписание протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона).

6. В случае если в администрацию Уржумского района поступило заявление гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства, предоставление такого земельного участка осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта, за исключением случаев, установленных законодательством.

7. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.1, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 25. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством**

1. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территориях общего пользования Большеройского сельского поселения допускается только для размещения объектов общего пользования (малые архитектурные формы, элементы благоустройства, парковки, остановочные павильоны, торговые павильоны, киоски, рекламные конструкции) с соблюдением строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных норм и правил.

2. Процедура предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории Большеройского сельского поселения, порядок размещения и эксплуатации временных объектов, производятся в соответствии с Положением о порядке предоставления земельных участков на территории Большеройского сельского поселения для целей, не связанных со строительством, утвержденным решением Большеройской сельской Думы.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, обращаются с заявлением на имя главы администрации Большеройского сельского поселения. В заявлении должны быть определены: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры, местоположение, испрашиваемое право на земельный участок.

## **ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

## **Статья 26. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, лица, ими уполномоченные вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- капитального ремонта объектов капитального строительства;
- иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. Разрешения на строительство не требуется также для изменений одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в настоящих Правилах как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа администрации Уржумского района, уполномоченного в сфере градостроительной деятельности или администрации Большеройского сельского поселения, о том, что планируемые ими действия не возможны без осуществления конструктивных преобразований.

## **Статья 27. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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

документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) 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 застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком, либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

5. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении для строительства физическим или 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 реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

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

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

7. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

2. Разрешение на строительство на территории Большеройского сельского поселения выдается органом администрации Уржумского района, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности или администрацией Большеройского сельского поселения.

3. Исключениями являются случаи, предусмотренные частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда выдача разрешений осуществляется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Кировской области, органом местного самоуправления района, иными органами, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство.

4. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 29. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

1. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, заказчик или застройщик 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 заказчик или застройщик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются документы, предусмотренные ч.5 ст.52 Градостроительного кодекса РФ.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием заказчика или застройщика (в случае если строительство, реконструкция, капитальный ремонт осуществляется на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

6. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей заказчика или застройщика, органов государственного строительного надзора, представлять 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 установление выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которой 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 действующим законодательством.

8. В случаях обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта уполномоченные органы, определенные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

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

2. Уполномоченный в сфере градостроительной деятельности орган администрации Уржумского района или администрация Большеройского сельского поселения, выдавший

разрешение на строительство, в течение десяти календарных дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

3. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области».

## **ГЛАВА 7. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 31. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в целях выявления мнения жителей муниципального образования Большеройское сельское поселение Уржумского района Кировской области по существу выносимых вопросов, а также соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- 1) внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- 2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) вопросы предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
- 4) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3. Публичные слушания могут проводиться по иным вопросам градостроительной деятельности, представляющими общественный интерес.

4. Публичные слушания проводятся по инициативе Большеройской сельской Думы, главы муниципального образования, жителей муниципального образования.

5. Подготовка и проведение публичных слушаний на территории Большеройского сельского поселения осуществляется в соответствии с Положением об организации публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Большеройского сельского поселения, утвержденным решением Большеройской сельской Думы.

6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

### **Статья 32. Процедура проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или сельской Думы, назначаются сельской Думой. Публичные слушания, проводимые по инициативе главы муниципального образования, назначаются главой муниципального образования.

2. Глава муниципального образования назначает публичные слушания:
  - по проекту Правила землепользования и застройки и внесению в них изменений;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;
- по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- по вопросам об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
- по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Сельская Дума принимает решение о назначении публичных слушаний:

- по проекту генерального плана муниципального образования, в том числе по внесению изменений в генеральный план;
- по иным вопросам градостроительной деятельности.

4. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний и проект муниципального правового акта должны быть обнародованы не позднее, чем через 10 дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний и не позднее, чем за 10 дней до дня проведения публичных слушаний.

Оповещение должно содержать информацию о:

- 1) характеристике обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

5. В процессе публичных слушаний ведется протокол.

6. По итогам слушаний орган, уполномоченный на проведение слушаний, оформляет протокол публичных слушаний.

7. На основании протокола публичных слушаний уполномоченный орган готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации или размещается на официальном сайте Большеройского сельского поселения в сети «Интернет» при его наличии.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по внесению изменений в указанные Правила, осуществляются из средств местного бюджета.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет инициатор публичных слушаний - физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 33. Сроки проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила с момента оповещения жителей Большеройского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее двух месяцев и более четырех месяцев.

3. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части

территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий с момента оповещения жителей Большеройского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

## **ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 34. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к ранее утвержденной документации по застройке, права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил**

1. Настоящие Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления – Большеройской сельской Думой в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и вступают в силу после их официального опубликования. Правила подлежат размещению на официальном сайте администрации Большеройского сельского поселения в сети "Интернет" (при наличии такого сайта).

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты Уржумского района, Большеройского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Администрация сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принять решение:

1) о приведении в соответствии с настоящими Правилами ранее утвержденной документации о застройке территории;

2) о разработке документации по планировке территорий, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для внесения изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, их состава, уточнения градостроительных регламентов.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

5. В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации



частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства (кроме жилищного строительства), решение о предоставлении земельного участка в аренду или собственность осуществляется на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

6. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;

2) их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные в части 6 настоящей статьи земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, исключение составляют объекты, использование которых опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. В случаях, когда объекты капитального строительства расположены на земельном участке и выходят за красные линии, установленные утвержденной документацией по планировке и застройке территории, приватизация такого земельного участка не допускается, а возможность использования таких объектов капитального строительства определяется в соответствии с действующим законодательством.

9. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

### **Статья 35. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации Большеройского сельского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил схеме территориального планирования Уржумского района;

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

2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального

строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления Большеройского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения, а также, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Большеройского сельского поселения.

4. Глава администрации Большеройского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. Глава администрации Большеройского сельского поселения в десятидневный срок с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться на официальном сайте Большеройского сельского поселения в сети «Интернет» при его наличии.

6. По запросу Комиссии соответствующие органы, а также администрация Большеройского сельского поселения готовят и предоставляют в согласованные сроки официальные заключения по проекту изменения Правил.

7. Орган администрации Уржумского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности или администрация Большеройского сельского поселения в 10-тидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схеме территориального планирования муниципального района, схеме территориального планирования Кировской области и направляет проект изменения Правил главе администрации Большеройского сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в данном пункте настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

8. Глава администрации Большеройского сельского поселения при получении проекта изменения Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту (с установлением срока проведения публичных слушаний) в срок, не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

9. Оповещение о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- характере обсуждаемого вопроса;
- дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

10. Публичные слушания по проекту изменения Правил проводятся в соответствии с

Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Большеройское сельское поселение.

11. Не позднее сем через 10 дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет главе администрации Большеройского сельского поселения проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации Большеройского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в Большеройскую сельскую Думу или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления, либо принимает решение об отказе.

13. Публичные слушания по проекту изменения Правил землепользования и застройки проводятся в соответствии с частью 2 и частью 3 статьи 33 настоящих Правил.

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

При этом извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил направляются правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок, не позднее, чем через десять дней со дня принятия главой администрации сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила.

15. Большеройская сельская Дума по результатам рассмотрения проекта изменения Правил и обязательных приложений к нему (протокол публичных слушаний и заключение о результатах таких слушаний) утверждает изменения Правил или направляет проект изменения Правил на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения Правил подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации Большеройского сельского поселения в сети «Интернет» при его наличии.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменения Правил в судебном порядке.

### **Статья 36. Приведение текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами.**

1. Приведением текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами является изменение текста Правил и (или) карт Правил, вызванное принятием нормативных правовых актов (сторонние обязательные предписания), которые по отношению к Правилам имеют большую юридическую силу.

2. К сторонним обязательным предписаниям относятся:

1) нормативные правовые акты Российской Федерации, принятые после вступления в силу Правил;

2) нормативные правовые акты Кировской области, принятые после вступления в силу Правил;

3) решения судов (в том числе арбитражных судов), вступившие законную силу и содержащие решения, касающиеся содержания и применения Правил.

3. При необходимости, одновременно с приведением в соответствие с правовыми актами текстовой части Правил, приводятся в соответствие с правовыми актами текстовой части Правил, приводятся в соответствие с правовыми актами карты Правил.

4. Приведение текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами осуществляется без процедуры публичных слушаний и осуществляется органами местного самоуправления Большеройского сельского поселения самостоятельно, путем принятия соответствующего решения.

### **Статья 37. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Кировской области.

1. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности предусмотрена статьями 58 - 62 Главы 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Ответственность за правонарушения в сфере градостроительной деятельности предусмотрена гл. 5 Закона Кировской области «Об административной ответственности в Кировской области» от 04.12.2007г. № 200-ЗО.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БОЛЬШЕРОЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Карта градостроительного зонирования территории Большеройского сельского поселения в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к Части III, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение. Карта градостроительного зонирования).

### **ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

#### **Карты градостроительного зонирования с. Большой Рой Большеройского сельского поселения.**

- Схема территориального зонирования.
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
- Схема зон ограничений от стационарных источников загрязнения.
- Схема зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

#### **Карты градостроительного зонирования д. Воробьи Большеройского сельского поселения.**

- Схема территориального зонирования.
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
- Схема зон ограничений от стационарных источников загрязнения.
- Схема зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

#### **Карты градостроительного зонирования д. Сосновка Большеройского сельского поселения.**

- Схема территориального зонирования.
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
- Схема зон ограничений от стационарных источников загрязнения.
- Схема зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

#### **Карты градостроительного зонирования д. Шишкино Большеройского сельского поселения.**

- Схема территориального зонирования.
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

#### **Карты градостроительного зонирования д. Манкинерь Большеройского сельского поселения.**

- Схема территориального зонирования.
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
- Схема зон ограничений от стационарных источников загрязнения.
- Схема зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

**Карты градостроительного зонирования д. Танабаево Большеройского сельского поселения.**

Схема территориального зонирования.

Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Схема зон ограничений от стационарных источников загрязнения.

Схема зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

(регламенты, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)

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

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации,
- Земельного Кодекса Российской Федерации,
- Водного кодекса Российской Федерации,
- Лесного Кодекса Российской Федерации,
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*),
- СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция),
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»,
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003),
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-02-2001),
- Кировские региональные нормативы градостроительного проектирования Кировской области, утвержденные постановлением Правительства Кировской области № 149/418 от 14.10.2008 г.

#### **Статья 38. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами**

1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития;
- 3) определенных Градостроительным Кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

В результате градостроительного зонирования определяются зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктуры, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий и иные виды территориальных зон.

2. Настоящими Правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства, для населенных пунктов, расположенных на территории Большеройского сельского поселения в пределах границ территориальных зон установлены градостроительные регламенты, определяющие правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения

использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. На картах и схемах градостроительного зонирования населенных пунктов, расположенных на территории Большеройского сельского поселения обозначены:

- границы территориальных зон;
- границы зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством.

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

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников.

5. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.). Территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на картах градостроительного зонирования населенных пунктов, расположенных на территории Большеройского сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон:

**Жилые зоны:**

Ж.1 – зона жилой застройки усадебного типа

**Общественно-деловые зоны:**

ОД.1 – зона учреждений учебно-воспитательного назначения, здравоохранения и соцобеспечения

ОД.2 – зона общественно-деловой застройки многофункционального назначения

**Рекреационные зоны:**

Р. 2 – рекреационная зона природных ландшафтов

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

СХ.6 – зона сельскохозяйственных угодий

**Зоны инженерной инфраструктуры:**

И.1 – зона инженерной инфраструктуры

**Зоны промышленных предприятий:**

П.5 – зона предприятий V класса опасности

П.4 – зона предприятий IV класса опасности



## **Статья 39. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

**Жилые зоны - Ж** - выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

В жилых зонах допускается строительства и эксплуатации отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, торговли, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан.

**Ж.1 – Зона жилой застройки усадебного типа** включает в себя участки территории, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, домов усадебного типа с участками.

### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- объекты индивидуального жилищного строительства с земельными участками;
- блокированные дома с приквартирными участками;
- личные подсобные хозяйства;
- детские дошкольные учреждения;
- магазины товаров первой необходимости площадью до 150 м<sup>2</sup>;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- отделения связи;
- парикмахерские.

### **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- многоквартирные отдельно стоящие и секционные жилые дома;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные);
- учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (мастерские по ремонту обуви, фотоателье), встроенные в малоэтажные жилые дома и отдельно стоящие;
- физкультурно-оздоровительные и досуговые комплексы;
- базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- сады, огороды;
- хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд;
- теплицы, парники, оранжереи;
- индивидуальные бани;
- индивидуальные выгребы-накопители;
- индивидуальные колодцы, скважины для забора воды;
- общественные резервуары для хранения воды;
- противопожарные водоемы и резервуары;

площадки для мусоросборников;  
встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки на 1-2 легковые;  
объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  
элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Нормируемые разрывы:

- от красной линии проездов до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 метров;
- от красных линий улиц и проездов до хозяйственных построек – не менее 5 м.;
- в существующей застройке жилой дом может располагаться по красной линии или с отступом от нее;
- от границ соседнего участка до основного строения – 3 м., до бани, гаража, сарая и другого – 1 м.;
- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках не менее 6 м.;
- помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;
- до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального блокированного жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Этажность в отношении объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования – не более 3-х этажей.

Площадь земельного участка для строительства индивидуального жилого дома должна соответствовать норме предоставления земельных участков для этих целей, установленной для сельского поселения;

Высота ограждения индивидуальных земельных участков вдоль улиц и проездов – не более 2-х метров. Ограждения между участками должны быть сетчатыми или решетчатыми и иметь высоту не более 2-х метров.

**Статья 40. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**Общественно-деловые зоны – ОД** – выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов делового, финансового назначения, административных зданий, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального, культурно-бытового назначения, объектов среднего профессионального образования, автостоянок и иных объектов, связанных с жизнеобеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома и гостиницы.

**ОД.1 – зона учреждений учебно-воспитательного назначения, здравоохранения и соцобеспечения** предназначена для строительства и эксплуатации учебно-воспитательных учреждений, учреждений здравоохранения, массового отдыха, культуры и искусства, физкультуры и спорта, соцобеспечения, предприятий торгово-бытового обслуживания.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

детские дошкольные учреждения;  
общеобразовательные школы;  
учреждения физкультуры и спорта: ДЮСШ, спортивные залы, спортклубы, стадионы;  
детские школы искусств, дома детского творчества;  
музыкальные школы;  
аптеки;  
офисы врачей общей практики, стоматологические кабинеты;  
учреждения социальной защиты.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

отдельно стоящие жилые дома, включенные в основной вид разрешенного использования Ж.1;  
отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки для легковых автомобилей в пределах земельных участков жилых домов;  
предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные);  
магазины;  
отопительные котельные;  
здания органов управления, офисы;  
временные объекты: киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения в т. ч. общественного питания, бытового обслуживания, лотошная торговля;  
гаражи для легкового автотранспорта;  
базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства;  
общественные туалеты;  
стоянки автомобильного транспорта для временного хранения легковых автомобилей;  
пожарные водоемы;  
пришкольные участки с теплицами;  
встроенные гаражи и отдельно стоящие, предназначенные для обслуживания основного вида разрешенного использования объектов недвижимости;  
объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  
элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Предельная этажность – до 3-х этажей включительно.

Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений определяется проектом – но не менее 5 метров, от проезда - не менее 3 метров. В существующей застройке - по существующей линии застройки.

Расстояния от зданий и границ земельных участков в части детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» (актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89\*).

**ОД.2 – зона общественно-деловой застройки многофункционального назначения** предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи и отправления культа, зданий органов управления; эксплуатации жилых домов, объектов торговли и общественного питания, их реконструкции.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

учреждения культуры и искусства: клубы, центры общения и досуговых занятий, библиотеки всех видов;

предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, рынки, предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

химчистки, прачечные, предприятия бытового обслуживания;

общественные бани, сауны;

предприятия связи, отделения банков, операционные кассы;

учреждения органов управления, административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

нотариально-юридические учреждения;

правоохранительные организации;

гостиницы;

объекты пожарной охраны.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

отдельно стоящие жилые дома, включенные в основной вид разрешенного использования Ж.1;

коммунально-технические здания и сооружения;

мемориальные комплексы, памятные объекты;

временные объекты: киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения в т. ч. общественного питания, бытового обслуживания, лотошная торговля.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

общественные туалеты;  
стоянки автомобильного транспорта для временного хранения легковых автомобилей;  
пожарные водоемы;  
объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи;  
элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Предельная этажность объектов обслуживания – до 5 этажей включительно.

Минимальное расстояние от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений определяется проектом – но не менее 5 метров, от проезда - не менее 3 метров. В существующей застройке - по существующей линии застройки.

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

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» (актуализированная редакция 2.08.02-89\*).

**Статья 41. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

**Рекреационные зоны – Р** – выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды.

В состав территорий рекреационных зон могут включаться территории, занятые городскими лесами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, иные территории, предназначенные и используемые для отдыха, туризма, занятий спортом.

В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, строительство жилых домов, коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в указанной зоне.

**Р. 2 – рекреационная зона природных ландшафтов** включает в себя территории, занятые сельскими лесами, предназначенные для массового кратковременного отдыха.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

зеленые насаждения;  
природные ландшафты;

прибрежные территории рек.

**Условно разрешенные земельных участков и объектов капитального строительства:**

аттракционы, прокат игрового и спортивного инвентаря;  
пляжи, места для кемпингов;  
спасательные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

не установлены.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

площадь озелененной территории не менее 70%  
автостоянки следует размещать у границ лесопарков и других рекреационно-ландшафтных территорий.

## **Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры**

**Зона инженерной инфраструктуры – И** – предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

**И.1 – зона инженерно-технических сооружений** выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений, очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения, очистных сооружений по согласованию.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

водозаборные сооружения и скважины;  
водопроводные очистные сооружения;  
насосные станции;  
канализационные очистные сооружения, перекачивающие насосные станции;  
трансформаторные подстанции;  
объекты электроснабжения;  
котельные;  
иные объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных видов использования;  
базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи.

**Условно разрешенные земельных участков и объектов капитального строительства:**

не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

не установлены.

**Статья 43. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования.**

**Зоны сельскохозяйственного использования – СХ** – выделены для обеспечения правовых условий использования и размещения сельхозугодий, зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного использования.

**СХ.6** – зона сельскохозяйственных угодий предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур, ведения садоводства и огородничества, сенокошения, выпаса скота на сельскохозяйственных угодьях.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

пашни;  
многолетние насаждения (сады, плодово-ягодные питомники);  
пастбища;  
сенокосы;  
личные подсобные хозяйства, огороды.  
садовые и дачные участки.

**Условно разрешенные земельные участки и объектов капитального строительства:**

не установлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

внутрихозяйственные дороги;  
лесозащитные полосы;  
хозяйственные постройки и временные строения.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

не установлены.

## **Статья 44. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

Производственные зоны – II – выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства промышленных и производственно-коммунальных объектов различных классов опасности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованием санитарных нормативов.

**II.5 – зона предприятий V класса опасности** предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов, имеющих V класс опасности санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля;

предприятия и производства V класса опасности;

производственные базы предприятий торговли;

объекты дорожного сервиса V класса опасности;

объекты складского назначения различного профиля;

станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов;

мойки автомобилей до двух постов;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

химчистки;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

автозаправочные станции для легкового автотранспорта с объектами обслуживания;

пожарные депо;

отопительные котельные;

нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;

сооружения инженерного оборудования предприятий;

наземные автостоянки закрытого и открытого типа для легкового а/транспорта;

базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи.

### **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

магазины;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

ветеринарные приемные пункты.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;

открытые площадки складирования;



объекты, связанные с обслуживанием предприятия:

административные и бытовые здания;

объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

не установлены.

**П.4 – зона предприятий IV класса опасности** предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, предприятий дорожной службы, транспорта и связи, производственных баз строительных организаций, предприятий коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, имеющих IV класс опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

предприятия и производства IV, V классов опасности:

- предприятия и производства машиностроения и металлообработки;
- предприятия и производства деревообрабатывающей промышленности;
- предприятия и производства легкой промышленности;
- предприятия и производства пищевой промышленности;
- предприятия промышленности строительных материалов и стройиндустрии;
- предприятия дорожной службы;
- предприятия транспорта;

производственные базы строительных организаций;

производственные базы коммунальных предприятий;

производственные базы предприятий торговли;

объекты дорожного сервиса IV класса опасности;

автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;

станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей до 10 постов;

мойка автомобилей от 2 до 5 постов;

стоянки грузового а/транспорта.

пожарные депо;

отопительные котельные;

базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

магазины;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

ветеринарные приемные пункты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;

открытые площадки складирования;

объекты, связанные с обслуживанием предприятия:

административные и бытовые здания;

объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

не установлены.

**Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям**

На территории сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

водоохранные зоны;

прибрежные защитные полосы;

зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

санитарно-защитные зона от источников загрязнения.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется:

– градостроительными регламентами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

– ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не

соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;

Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;

Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция).

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции 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, определенных настоящими Правилами.

### **Водоохранная зона**

1. В водоохраных зонах устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

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

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

3. Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов на территории водоохраной зоны допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

4. Строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ проводятся с согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации.

5. На расположенных в пределах водоохраных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорения и истощение водных объектов.

Водоохранные зоны установлены:

- от реки Вятка - 200м;
- от реки Аджимка – 100м;
- от реки Щечка – 100м;
- от реки Ройка – 100м;
- от реки Манкинерка – 50м;
- от ручьев, прудов, озер – 50м.

6. В соответствии со ст.27. Водного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления устанавливаются правила использования водных объектов и осуществляются меры по охране таких объектов.

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

#### **Прибрежная защитная полоса**

1. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

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

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

В соответствии с частью 17 ст. 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 ст. 65 Водного кодекса РФ ограничениями запрещаются:

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

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в

соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

5. В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

### **Зона санитарной охраны источников водоснабжения**

1. Зона санитарной охраны источников водоснабжения должна организовываться в составе 3-х поясов:

- первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
- второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

2. Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

3. Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
- применение ядохимикатов и удобрений;
- посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработка недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

5. Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром Госсанэпиднадзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработка недр земли;

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 3-го пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром Госсанэпиднадзора, органами государственного экологического и геологического контроля.

### **Санитарно-защитная зона от источников загрязнения**

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» от 10 апреля 2008 г. N 25, а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения N 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» от 09.10.2010 г и Письмом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 22 ноября 2010 года N 01/16400-0-32 «О разъяснении изменений N 3 в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03»:

**Не устанавливаются** размеры и границы СЗЗ для действующих промышленных объектов и производств:

- для которых уже была установлена СЗЗ на основании ранее действовавших нормативных документов;
- если расстояния от границы территории промышленной площадки предприятий до нормируемых территорий составляет **ориентировочный размер СЗЗ** для указанного класса

объекта или превышает его;

- для объектов, которые в течение последних 5 лет работают стабильно, без увеличения количества источников выбросов в атмосферный воздух и объемов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, без изменения технологических процессов, при отсутствии обращений населения на загрязнение атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух;

- для объектов, расположенных на удалении от нормируемых территорий на расстояние 10 и более км, при условии, что в радиусе 1000 м от границы территории объекта отсутствуют родовые угодья коренных малочисленных народов, другие нормируемые территории, перспективная жилая застройка, в соответствии с генеральным планом развития городского или городского поселения, не будет приближаться к границе ориентировочной санитарно-защитной зоны предприятия;

- для объектов, расположенных в промышленной зоне и не имеющих непосредственных границ с нормируемыми территориями. Для группы промышленных объектов и производств устанавливается единая санитарно-защитная зона.

#### **Устанавливаются санитарно-защитные зоны:**

- для вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов, находящихся в стадии технического перевооружения, при увеличении мощности, изменении технологических процессов, применении технологий не имеющих аналогов на территории Российской Федерации, которые являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

- для действующих промышленных объектов и производств I, II и III и IV классов опасности, располагаемых в жилой застройке или в зоне других нормируемых территорий без соблюдения ориентировочной СЗЗ, деятельность которых связана с загрязнением атмосферного воздуха вредными для здоровья веществами и превышением уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений выше установленных гигиенических нормативов, что вызывает обоснованные жалобы населения;

- для действующего объекта или производства в случае принятия решения Администрацией городского или городского поселения, обращения руководителя (заказчика) указанного объекта с просьбой об установлении санитарно-защитной зоны.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации, при невозможности соблюдения размеров ориентировочной СЗЗ, необходимо обосновать размещение таких объектов ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами. Проект санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования атмосферного воздуха и измерения уровней шума не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физического воздействия на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий и социально-гигиенического мониторинга. Проект организации санитарно-защитной зоны не разрабатывается. В случае поступления обоснованных обращений населения об ухудшении условий проживания, связанном с деятельностью предприятия, необходимо предъявить требования по выполнению мероприятий по сокращению выбросов загрязняющих веществ и/или снижению уровней шума.

Для предприятий I, II, III классов опасности при установлении санитарно-защитных зон отменено проведение не менее чем годовых натуральных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-

защитных зон. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны, жилой застройки и других нормируемых территорий являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий, а также данные производственного контроля.

Натурные исследования и измерения на границе жилой застройки и расчетной СЗЗ **проводятся:**

- для аэропортов, аэродромов, вертодромов – по лимитирующему фактору (шум); количество измерений определяется в каждом конкретном случае с учетом интенсивности работы аэропорта (количество взлет-посадок и взлетно-посадочных полос);

- для групп промышленных предприятий (промышленных зон), в состав которых входят объекты I, II классов опасности, в выбросах которых содержатся вещества I класса опасности, а также вещества с доказанной канцерогенностью – всего 20 натурных исследований загрязнений атмосферного воздуха в год, проводимых посезонно, по приоритетным веществам, расчетная концентрация которых составляет 0,7 и более ПДК; инструментальных измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух (всего 8 исследований в год, проводимых посезонно);

- для крупных химических, нефтехимических комплексов, металлургических комбинатов с полным технологическим циклом (от добычи руды до выплавки металла) – всего 20 натурных исследований загрязнений атмосферного воздуха в год, проводимых посезонно, по приоритетным веществам, расчетная концентрация которых составляет 0,7 и более ПДК; инструментальных измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух (всего 8 исследований в год, проводимых посезонно).

Работы по оценке риска для здоровья населения **не проводятся:**

- для животноводческих и птицеводческих предприятий (при сопоставлении размеров и границ СЗЗ указанных объектов и производств, полученных расчетным путем и по результатам работ по оценке риска, различий не выявлено);

- для кладбищ (при сопоставлении размеров и границ СЗЗ указанных объектов и производств, полученных расчетным путем и по результатам работ по оценке риска, различий не выявлено);

- для промышленных объектов и производств, расстояние от границы территории которых до границы нормируемых территорий в 2 и более раза превышает ориентировочную санитарно-защитную зону.

**Допускается** размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых



складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ БОЛЬШЕРОЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

#### **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

<b>Статья 1.</b>	Основные понятия, используемые в Правилах	1
<b>Статья 2.</b>	Основание введения, назначение и состав Правил	12
<b>Статья 3.</b>	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	14
<b>Статья 4.</b>	Лица, осуществляющие землепользование и застройку	14

#### **ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

<b>Статья 5.</b>	Полномочия представительного органа Большеройского сельского поселения в области землепользования и застройки	15
<b>Статья 6.</b>	Полномочия администрации Большеройского сельского поселения в области землепользования и застройки	16
<b>Статья 7.</b>	Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки	16

#### **ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

<b>Статья 8.</b>	Общие положения о планировке территории.	17
<b>Статья 9.</b>	Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	18
<b>Статья 10.</b>	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	20
<b>Статья 11.</b>	Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	20

#### **ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

<b>Статья 12.</b>	Положения о градостроительной подготовке земельных участков	21
<b>Статья 13.</b>	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для не застроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий в границах существующей застройки	22
<b>Статья 14.</b>	Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного	24

	строительства	
<b>Статья 15.</b>	Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции - развития застроенной территории	25
<b>Статья 16.</b>	Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки	26
<b>Статья 17.</b>	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	28
<b>Статья 18.</b>	Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	28
<b>ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ</b>		
<b>Статья 19.</b>	Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов	30
<b>Статья 20.</b>	Градостроительный регламент	30
<b>Статья 21.</b>	Порядок изменения разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства	33
<b>Статья 22.</b>	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
<b>Статья 23.</b>	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	37
<b>Статья 24.</b>	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности	38
<b>Статья 25.</b>	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством	40
<b>ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>		
<b>Статья 26.</b>	Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	40
<b>Статья 27.</b>	Подготовка проектной документации	41
<b>Статья 28.</b>	Выдача разрешений на строительство	43
<b>Статья 29.</b>	Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	43
<b>Статья 30.</b>	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	44
<b>ГЛАВА 7. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b>		

<b>Статья 31.</b>	Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	45
<b>Статья 32.</b>	Процедура проведения публичных слушаний	45
<b>Статья 33.</b>	Сроки проведения публичных слушаний	46
<b>ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>		
<b>Статья 34.</b>	Вступление в силу Правил и их действие по отношению к ранее утвержденной документации по застройке, права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил	47
<b>Статья 35.</b>	Внесение изменений в Правила землепользования и застройки	48
<b>Статья 36.</b>	Приведение текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами	50
<b>Статья 37.</b>	Ответственность за нарушение Правил	51
<b>ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (прилагаются)</b>		52
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>		
<b>Статья 38.</b>	Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами	54
<b>Статья 39.</b>	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	56
<b>Статья 40.</b>	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	57
<b>Статья 41.</b>	Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны	60
<b>Статья 42.</b>	Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры	61
<b>Статья 43.</b>	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.	62
<b>Статья 44.</b>	Градостроительные регламенты. Производственные зоны	63
<b>Статья 45.</b>	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям	65
<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b>		73