



**Администрация
муниципального образования
«город Северобайкальск»
Республики Бурятия**

**«Северобайкальск хото»
Гэһэн Буряад Республикын
муниципальна байгууламжын
захиргаан**

Ленинградский пр., д.7, г. Северобайкальск,
Республика Бурятия, 671700
тел. 8 (30130) 2-23-19
факс 8 (30130) 2-23-16
admsevbk@govrb.ru

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК»
РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД СЕВЕРОБАЙКАЛЬСК» РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.**

Наименование	Стр.
Часть 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	5
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	5
Статья 2. Правовой статус и Сфера применения настоящих Правил	9
Статья 3. Назначение и содержание Правил	10
Статья 4. Цели градостроительного зонирования	11
Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	11
Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	13
Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений	16
Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования	16
Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	16
Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	17
Статья 10. Полномочия представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки	17
Статья 11. Полномочия администрации муниципального образования в области землепользования и застройки	17
Статья 12. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке	18
Глава 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	19
Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории муниципального образования	19
Статья 14. Порядок подготовки и утверждения проектов планировки и проектов межевания территории	20
Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	21
Статья 16. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	22
Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	23
Статья 17. Планировочная организация территории муниципального образования	23
Статья 18. Карта градостроительного зонирования	23
Статья 19. Виды территориальных зон	23
Статья 20. Линии градостроительного регулирования	25
Статья 21. Градостроительный регламент	25
Статья 22. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту и красным линиям	26
Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	26
Статья 24. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	28
Статья 25. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства	28
Статья 26. Градостроительные регламенты. Жилые зоны - Ж	29
Статья 27. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	34
Статья 28. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – О	34
Статья 29. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон	36
Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны производственные - П	37
Статья 31. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры	38
Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры - И	39
Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	41
Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационные - Р	41
Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования	43

Статья 36. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования - СХ	43
Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	46
Статья 37. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории муниципального образования	46
Статья 38. Виды зон градостроительных ограничений	47
Статья 39. Охранные зоны	47
Статья 40. Санитарно-защитные зоны	47
Статья 41. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	48
Статья 42. Водоохранные зоны	49
Статья 43. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	50
Статья 44. Зоны особо охраняемых территорий	51
Статья 45. Зоны действия публичных сервитутов	51
Глава 6. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	52
Статья 46. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	52
Статья 47. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства	52
Статья 48. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации муниципального образования	53
Статья 49. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц	53
Статья 50. Публичные сервитуты	54
Статья 51. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства	56
Статья 52. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства	57
Глава 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	58
Статья 53. Основные принципы организации застройки на территории муниципального образования	58
Статья 54. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	59
Статья 55. Проведение инженерных изысканий для разработки проектной документации	59
Статья 56. Проектная документация объекта капитального строительства	59
Статья 57. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	60
Статья 58. Выдача разрешения на строительство	60
Статья 59. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	63
Статья 60. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	63
Статья 61. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	65
Статья 62. Строительный контроль и государственный строительный надзор	67
Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	69
Статья 63. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	69
Статья 64. Принятие решения о проведении публичных слушаний	69
Статья 65. Сроки проведения публичных слушаний	70
Статья 66. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	70
Статья 67. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	71
Статья 68. Проведение публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно-разрешенный вид строительства	71
Статья 69. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	71
Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	72

Статья 70. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	72
Статья 78. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	72

Часть 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Акт приемки выполненных работ – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

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

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

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

Генеральный план муниципального образования – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского муниципального образования.

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

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

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных

нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Дополнительные градостроительные регламенты – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

Достопримечательное место – вид объектов культурного наследия, представляющий собой творения, созданные человеком или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

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

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

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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

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

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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

Капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Коэффициент застройки (КЗ) - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

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

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

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

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого (две и более) имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Многоэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями от 5 до 25 этажей (высотой до 75 метров).

Населенный пункт - часть территории муниципального образования, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области. К населенным пунктам на территории сельского муниципального образования Республики Бурятия относятся поселки, села, деревни.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

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

Объект культурного наследия – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и

рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное Законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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.

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

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.

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

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

Санитарно-защитная зона - территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки в собственности.

Среднеэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

Строения и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

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

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 скверы, бульвары).

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом муниципального образования.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);
- разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Статья 2. Правовой статус и Сфера применения настоящих Правил.

1. Настоящие Правила являются нормативно-правовым актом МО «город Северобайкальск», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Республики Бурятия и МО «город Северобайкальск».

2. Настоящие Правила подлежат применению на территории муниципального образования в административных границах.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «город Северобайкальск».

4. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и законодательству Республики Бурятия.

Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки МО «город Северобайкальск».

1. Правила землепользования и застройки МО «город Северобайкальск», определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории муниципального образования, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в МО «город Северобайкальск» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработку, согласование и утверждение проектной документации;
- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовку документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

6. Настоящие Правила содержат:

- 1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в капитальное строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

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

2) органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории муниципального образования;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в Комитет по управлению городским хозяйством Администрации МО «город Северобайкальск» (далее – КУГХ) для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации муниципального образования, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от комиссии и направляется в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает их и подготавливает с учетом заключения КУГХ свое

заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе МО.

6. Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы муниципального образования комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации муниципального образования в сети «Интернет».

8. Проект о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, устанавливаемом решением Совета депутатов и уставом МО.

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе МО. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов представляются:

1) решение Главы муниципального образования о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений с отделом архитектурно-земельных отношений;

3) заключение комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом депутатов изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации муниципального образования в сети «Интернет».

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации,

схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «город Северобайкальск».

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления муниципального образования посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов муниципального образования и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, администрации муниципального образования, Главы муниципального образования.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана муниципального образования, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей муниципального образования проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;
- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- установление (прекращение) публичных сервитутов.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в МО город Северобайкальск определяется Администрацией муниципального образования.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Администрацию муниципального образования свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Администрацией муниципального образования осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей муниципального образования- участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет депутатов или Администрацию муниципального образования до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в трех экземплярах.

При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации муниципального образования, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования, проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

9.1. Публичные слушания проводятся в населенном пункте муниципального образования.

9.2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генерального плана Администрация муниципального образования в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генерального плана на собраниях жителей, в местном печатном средстве массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

9.3. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования (проекту внесения изменений в Генеральный план муниципального образования) с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

9.4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9.5. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования.

9.6. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;
- повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Администрацию муниципального образования;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
- общие выводы публичных слушаний.

9.7. Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

- 1) о согласии с проектом Генплана и направлении его в Совет депутатов;
- 2) об отклонении проекта Генплана и о направлении его на доработку.

10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:

10.1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

10.2. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

10.3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства 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 лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия Главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления муниципального образования.

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления

(прекращения) публичного сервитута.

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе муниципального образования.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования

1. Органами местного самоуправления МО «город Северобайкальск», осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган местного самоуправления МО «город Северобайкальск», - Совет депутатов МО «город Северобайкальск», глава МО «город Северобайкальск», и исполнительно-распорядительный орган - администрация МО «город Северобайкальск».

2. Комиссия по подготовке проекта Правил является коллегиальным совещательным органом при администрации МО «город Северобайкальск».

Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, градостроительная документация о застройке территории муниципального образования, являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования, обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования;
- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации муниципального образования.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки муниципального образования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Бурятия, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

ГЛАВА II. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ

Статья 10. Полномочия представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана муниципального образования, а также внесение изменений в Генеральный план;
- утверждение Правил землепользования и застройки муниципального образования, внесение изменений и (или) дополнений в них;
- утверждение порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании предложений органов местного самоуправления муниципального образования;
- принятие концепций и программ развития муниципального образования, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;
- назначение местных референдумов по вопросам территориального развития муниципального образования
- установление ставок арендной платы за земли муниципального образования;
- принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
- регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Республики Бурятия;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом муниципального образования, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Республики Бурятия.

По указанным вопросам Совет депутатов муниципального образования принимает решения.

Статья 11. Полномочия администрации муниципального образования в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Главы муниципального образования относятся:

- принятие решения о подготовке проекта Генплана муниципального образования, а также о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан муниципального образования;
- утверждение плана реализации Генплана муниципального образования;
- принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Северобайкальск»;
- утверждение состава и порядка деятельности (регламента) комиссии по подготовке проекта Генплана муниципального образования и Правил землепользования и застройки муниципального образования;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам Глава муниципального образования принимает постановления.

2. Полномочия Администрации муниципального образования «город Северобайкальск»:

- осуществляет правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществляет резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществляет в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;

- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- осуществляет муниципальный контроль за использованием земель муниципального образования;
- осуществляет подготовку проекта Генплана муниципального образования, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генплан муниципального образования;
- реализует Генплан муниципального образования;
- разрабатывает проект Правил землепользования и застройки муниципального образования;
- разрабатывает и утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;
- обеспечивает подготовку документации по планировке территории;
- осуществляет формирование земельных участков;
- осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;
- осуществляет согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории муниципального образования;
- принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;
- осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения Главы муниципального образования.

Статья 12. Полномочия комиссия по землепользованию и застройке

1. Комитет по управлению городским хозяйством администрации муниципального образования «город Северобайкальск» на территории муниципального образования (далее также – Комитет) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации муниципального образования, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории муниципального образования.

2. Комитет в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Бурятия, органов местного самоуправления администрации муниципального образования «город Северобайкальск»:

3. К полномочиям комитета – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

- 1) Рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила.
- 2) Подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила.
- 3) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, представление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки.
- 4) Организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проектов Генерального плана муниципального образования, Правил землепользования и застройки, проектов планировки, решений об отклонении от предельных размеров земельного участка предоставление разрешений на условно-разрешенный вид использования земельных участков.

5) Иные полномочия, отнесенные к компетенции комитета муниципальными правовыми актами Главы муниципального образования.

4. Состав комитета и положения о ней утверждаются постановлением Главы муниципального образования.

ГЛАВА III. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории муниципального образования

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

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

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с

обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

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

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой муниципального образования с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством в соответствии с главой 5 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Статья 14. Порядок подготовки и утверждения проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии со ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории (о внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории) принимается Главой администрации МО «город Северобайкальск» по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц в форме распоряжения.

В данном распоряжении определяются: сроки подготовки документации, структурное подразделение администрации, уполномоченное выступать заказчиком работ по подготовке документации, координировать и контролировать ход выполнения работ исполнителем, порядок и сроки размещения заказа на выполнение работ, порядок организации работ по сбору исходных данных для подготовки документации.

3. Распоряжением о подготовке документации по планировке территории может быть образован комитет по подготовке документации, как полномочный и совещательный орган, обеспечивающий координацию работ.

4. Уполномоченный орган МО «город Северобайкальск» обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана муниципального образования.

Распоряжение главы МО «город Северобайкальск» о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течении трех дней со дня принятия такого распоряжения и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

Физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. В целях определения исполнителя работ проводятся торги (конкурсы) в порядке установленном Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 9493 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд».

С победителем торгов (конкурса) заключается муниципальный контракт на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании градостроительного задания, выданного органами местного самоуправления или по согласованию с ним заказчиком.

7. Уполномоченный орган МО «город Северобайкальск» в течение тридцати дней со дня получения осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям, установленными частью 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, по результатам которой принимают решение о направлении документации для обсуждения на публичных слушаниях или об отклонении документации и о направлении ее на доработку.

8. Уполномоченный орган администрации муниципального образования организует и проводит публичные слушания по проектам планировки территории в соответствии с положениями ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

9. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

10. Уполномоченный орган администрации муниципального образования направляет главе муниципального образования подготовленную документацию, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава администрации муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении документации и направлении ее на доработку.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».

13. Описанный выше порядок подготовки документации по планировке территории не распространяется на случаи подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельных самостоятельных документов.

Подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельных самостоятельных документов осуществляется в соответствии с частями 17, 18 Градостроительного кодекса РФ.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления в порядке, установленном муниципальным правовым актом.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06 июня 2016 №400/пз «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

14. Описанный выше порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории в равной мере распространяется и на случаи внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории.

Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06 июня 2016 №400/пз «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

5. Градостроительные планы земельных участков 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 участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией муниципального образования и утверждается Главой муниципального образования.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

Статья 16. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Сведения об утвержденной документации по планировке территории должны быть размещены в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

ГЛАВА IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 17. Планировочная организация территории муниципального образования

1. Планировочная организация выполняется на основе планировочной структуры муниципального образования и включает в себя следующие планировочные элементы:

- 1) муниципальное образование;
- 2) населенный пункт;
- 3) планировочный квартал;
- 4) земельно-имущественный комплекс.

2. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент планировочной организации территории муниципального образования.

3. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих земельных участках.

4. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования.

Статья 18. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории муниципального образования.

Карта градостроительного зонирования выполнена в границах муниципального образования с отображением границ зон с особыми условиями использования территории.

Чертежи включают в себя:

- границы муниципального образования;
- границы территориальных зон внутри границ муниципального образования;
- существующие и планируемые границы населенных пунктов;
- границы санитарно-защитных зон;
- границы водоохранных зон;
- особо охраняемые природные территории;
- объекты культурного наследия;
- виды и состав территориальных зон.

Статья 19. Виды территориальных зон

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, 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, определенных генеральным планом муниципального образования;
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) границам земельных участков;
- 2) границе муниципального образования;
- 3) естественным границам природных объектов;
- 4) иным границам.

3. Виды территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования муниципального образования:

- 1) жилые зоны;
- 2) зоны сельскохозяйственного использования;
- 3) производственные зоны;
- 4) зоны инженерной инфраструктуры;
- 5) зоны транспортной инфраструктуры;
- 6) рекреационные зоны;
- 7) зоны специального назначения;
- 8) зона водных объектов.

4. Застройка территориальных зон осуществляется по утвержденным проектам планировок территории.

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории МО «город Северобайкальск», не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

Список территориальных зон применительно к территории МО «город Северобайкальск»:

Ж	Жилые зоны
Ж1	Территориальная зона среднеэтажной жилой застройки
Ж2	Территориальная зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж3	Территориальная зона индивидуального жилищного строительства
О	Общественно-деловая застройка
О	Территориальная зона общественного использования объектов капитального строительства
П	Производственные зоны
П1	Территориальная зона производственная
П2	Территориальная зона гаражного назначения
И,Т	Зоны объектов инженерной инфраструктуры
И	Территориальная зона инженерной инфраструктуры
Т	Территориальная зона транспортной инфраструктуры
Р	Рекреационные зоны
Р1	Территориальная зона рекреационного назначения
Р2	Территориальная зона рекреационного назначения
СХ	Зоны сельскохозяйственного назначения
СХ1	Территориальная зона сельскохозяйственного использования
СХ2	Территориальная зона сельскохозяйственного использования
С	Зоны специального назначения
С1	Территориальная зона охраны добычи полезных ископаемых (С1)
С2	Территориальная зона складирования и хранения промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ (С2)
В	Территориальная зона военных объектов и иные зоны режимных территорий (В)
Ф	Территориальная зона перспективного развития (Ф)

Кроме территориальных зон, территория МО «город Северобайкальск» имеет в своем составе территории естественного ландшафта.

Графическое изображение местоположения границ территориальных зон показано в приложении №1 (Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Северобайкальск». Карта градостроительного зонирования).

Перечень координат характерных точек этих границ территориальных зон в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости даны в приложениях 2-17

Статья 20. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территории и проектами межевания территории, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;
- 2) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- 3) границы зон охраняемого природного ландшафта, историко-культурного наследия;
- 4) линии застройки;
- 5) границы санитарно – защитных зон.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная в муниципальном образовании документация по планировке территории.

Статья 21. Градостроительный регламент.

1. Градостроительные регламенты устанавливаются на основании изучения социально-пространственного качества среды муниципального образования, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

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

3) условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимый по специальному разрешению после обсуждения на публичных слушаниях.

6. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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

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

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

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

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений, общественно – деловых зон;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

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

9. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 22. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту и красным линиям

1. Земельный участок и иные объекты капитального строительства не соответствуют градостроительному регламенту в случае, если виды разрешенного использования, предельные размеры или предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Земельный участок и иные объекты капитального строительства не соответствуют красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается Администрацией муниципального образования в соответствии с действующим законодательством.

4. Реконструкция и капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, а также строительство объектов капитального строительства, могут осуществляться только в соответствии с настоящими Правилами и красными линиями.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

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

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

негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателем земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

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

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

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

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

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

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

Статья 24. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 настоящего Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации.

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 25. Особенности землепользования и застройки на территориях зон индивидуального жилищного строительства

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначены для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством этажей не более трех, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

4. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

5. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный, земельный участок), в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

6. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

7. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

8. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится органом архитектуры и градостроительства либо лицензированной организацией за счет застройщика.

9. После ввода индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

10. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

Статья 26. Градостроительные регламенты.

Ж - Жилые зоны и виды разрешенного использования земельных участков.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений начального и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и гаражей, иных связанных с проживанием и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду объектов.

ТАБЛИЦА 1—зона среднеэтажной жилой застройки (Ж1)

Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	среднеэтажная жилая застройка	2.5
	обслуживание жилой застройки	2.7
	коммунальное обслуживание	3.1
	социальное обслуживание	3.2
	бытовое обслуживание	3.3
	здравоохранение	3.4
	амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1

1	2	3	
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
	дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	
	среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	
	культурное развитие	3.6	
	общественное управление	3.8	
	амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	
	деловое управление	4.1	
	рынки	4.3	
	магазины	4.4	
	банковская и страховая деятельность	4.5	
	общественное питание	4.6	
	гостиничное обслуживание	4.7	
	спорт	5.1	
	обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0	
	размещение информационных знаков	-	
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:		
	-	-	
	3. Условно разрешенные виды использования:		
	религиозное использование		3.7
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях		3.9.1	
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	<p>Размер площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажная жилая застройка: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков – 0,15 га (50 га); - магазины, рынки: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков от 100 до 7000 м² (максимальный процент застройки - 50%); - информационные знаки – до 18 м²; <p>Для видов разрешенного использования коды: 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9.1, 3.10.1, 4.1, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 8.3, 12.0 – не нормируется</p>		
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м;</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 6;</p> <p>Минимальное количество этажей для среднеэтажной жилой застройки – 6;</p> <p>Предельная высота зданий -26 м;</p> <p>Максимальный процент застройки - 50%;</p> <p>Минимальный коэффициент озеленения - 20%;</p> <p>Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, в районе магистральных улиц – 5 метров;</p> <p>Минимальные расстояния между зданиями – регламентируется Градостроительным Кодексом РФ, СП 42.13330.2011 Градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений</p>		
Иные параметры	<p>Ограждение земельного участка со стороны улицы должно быть просматриваемым и выдержано в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и иметь высоту до – 1,5 м.</p> <p>Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 2 м.</p> <p>Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается, м: для улиц не менее 15; для проездов не менее 8.</p> <p>Ширина проезжей части улиц и проездов принимается: для улиц не менее 7,0 м; для проездов не менее 3,5 м.</p> <p>Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м</p>		

ТАБЛИЦА 2 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж2) - Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	коммунальное обслуживание	3.1
	социальное обслуживание	3.2
	бытовое обслуживание	3.3
	объекты здравоохранения	3.4
	объекты образования и просвещения	3.5
	культурное развитие	3.6
	общественное управление	3.8
	деловое управление	4.1
	рынки	4.3
	магазины	4.4
	банковская и страховая деятельность	4.5
	общественное питание	4.6
	спорт	5.1
	связь	6.8
	обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	размещение информационных знаков	-
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	обслуживание жилой застройки	2.7
религиозное использование	3.7	
обеспечение деятельности в области гидро-метеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	
гостиничное обслуживание	4.7	
3. Условно разрешенные виды использования:		
автомобильный транспорт	7.2	
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	<p>Размер площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков – 0,15 га (50 га); - магазины, рынки: предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков от 100 до 7000 м² (максимальный % застройки - 50%); - информационные знаки – до 18 м²; <p>Для видов разрешенного использования коды: 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9.1, 4.1, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 7.2, 8.3, 12.0 – не нормируется</p>	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м;</p> <p>Минимальное количество этажей для среднеэтажной жилой застройки – 2;</p> <p>Предельная высота зданий - 18 м;</p> <p>Максимальный процент застройки - 50%;</p> <p>Минимальный коэффициент озеленения - 20%;</p> <p>Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, в районе магистральных улиц – 5 метров;</p> <p>Минимальные расстояния между зданиями – регламентируется Градостроительным Кодексом РФ, СП 42.13330.2011 Градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений</p>	

1	2-3
Иные параметры	<p>Ограждение земельного участка со стороны улицы должно быть просматриваемым и выдержано в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц и иметь высоту до – 1,5 м.</p> <p>Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 2 м.</p> <p>Ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается, м: для улиц не менее 15; для проездов не менее 8.</p> <p>Ширина проезжей части улиц и проездов принимается: для улиц не менее 7,0 м; для проездов не менее 3,5 м.</p> <p>Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м</p>

ТАБЛИЦА 3 - Зона индивидуального жилищного строительства (ЖЗ) - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
--Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	жилая застройка (кроме п. 2.1-2.7.1)	2.0
	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	для индивидуального жилищного строительства	2.1
	блокированная жилая застройка	2.3
	коммунальное обслуживание	3.1
	социальное обслуживание	3.2
	бытовое обслуживание	3.3
	амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
	стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
	дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	культурное развитие	3.6
	религиозное использование	3.7
	обеспечение научной деятельности	3.9
	обеспечение деятельности в области гидро-метеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
	магазины	4.4
	объекты общественного питания	4.6
	гостиничное обслуживание	4.7
	размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9.
	спорт	5.1
	связь	6.8
	склады	6.9
	обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	-	-
	3. Условно разрешенные виды использования:	
	автомобильный транспорт	7.2

1	2	3
<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков</p>	<p>Предельные размеры земельных участков устанавливаются согласно нормативам градостроительного проектирования.</p> <p>Размер площади земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для жилой застройки – не нормируется - для объектов индивидуального жилищного строительства – от 600 до 1400 кв. м., - для блокированной жилой застройки – от 200 до 1400 кв.м.; - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки - от 200 до 1400 кв. м.; <p>Для видов разрешенного использования код 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.9, 3.9.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1, 6.8, 6.9, 8.3, 12.0 – не нормируется</p>	
<p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p>	<p>Предельное количество этажей – три, в том числе 1 этаж подземный.</p> <p>Предельная высота зданий - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки - 50%.</p> <p>Расстояния до границы соседнего придомового участка, расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от индивидуального, двухквартирного и блокированного дома – 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; - от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м. <p>На территориях с застройкой индивидуальными, двухквартирными и блокированными домами расстояние от окон жилых комнат до стен хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p> <p>При ширине земельного участка 12 метров и менее (но не менее 8 м), в случае расположения на нем объектов недвижимого имущества минимальный отступ от границы соседнего земельного участка при строительстве индивидуального жилого дома на таком земельном участке должен быть не менее: для одноэтажного жилого дома – 1 м; для двухэтажного жилого дома – 1,5 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.</p>	

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** На территории малоэтажной застройки запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

Статья 27. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно - деловые зоны (код зоны О) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок легкового автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Общественно - деловые зоны подразделяются на зоны: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, культового, спортивного, многофункционального назначения, здравоохранения, социального обеспечения и иные.

3. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

4. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

5. Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

6. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

7. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

8. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая застройка – О

ТАБЛИЦА 4 - Зона общественного использования объектов капитального строительства (О) - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2

Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% площади территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% площади территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

Строительство на территориях зон здравоохранения объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	коммунальное обслуживание	3.1
	социальное обслуживание	3.2
	бытовое обслуживание	3.3
	амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
	стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
	дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
	культурное развитие	3.6
	религиозное использование	3.7
	общественное управление	3.8
	обеспечение научной деятельности	3.9
	обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
	амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	предпринимательство	4.0
	деловое управление	4.1
	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
	рынки	4.3
	магазины	4.4
	банковская и страховая деятельность	4.5
	общественное питание	4.6
	гостиничное обслуживание	4.7
	развлечения	4.8
	обслуживание автотранспорта	4.9
	объекты придорожного сервиса	4.9.1
	выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
	спорт	5.1
	склады	6.9
	автомобильный транспорт	7.2
	обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
размещение информационных знаков	-	
2. Вспомогательные виды разрешенного использования:		
-	-	
3. Условно разрешенные виды использования:		
приюты для животных	3.10.2	
среднеэтажная жилая застройка	2.5	
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование или в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами. Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.	

1	2	3
<p>Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p>	<p>Соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях: участки общественной застройки – не менее 40 %; участки жилой застройки – не более 25 %; участки производственных объектов – не более 10 %;</p> <p>Коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м² без производственных территорий, экологически безопасные. Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – 6 м. Предельное количество надземных этажей – 5. Мин. количество этажей для среднеэтажной жилой застройки – 3 Предельная высота зданий - 27 м. Максимальный процент застройки - 50%. Минимальный коэффициент озеленения - 20%.</p>	

Статья 29. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон.

Зона производственной деятельности (П) - зона производственно-коммунальных объектов выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

1. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, а также производство сельскохозяйственной продукции.

2. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

4. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

5. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

6. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны иметь ограждения.

7. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

8. Проектом строительства, реконструкции производственных объектов должны предусматриваться: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение природного слоя почвы, рекультивация.

9. Повышение эффективности использования промышленных территорий обеспечивается за счет уплотнения упорядочения размещения промышленных объектов на территориях промзон,

повышения этажности, использования подземного пространства, сокращение площадей, занимаемые санитарно-защитными зонами предприятий, при соответствующем обосновании с органами Роспотребнадзора.

10. Промышленные предприятия обязаны своими силами и средствами осуществлять предусмотренные генеральным планом работы по созданию санитарно-защитных зон, подъездных дорог, проездов, тротуаров, охране и уходу за зелеными насаждениями и их санитарно-защитных зон, выполнение других работ по благоустройству.

Статья 30. Градостроительные регламенты.

Зоны производственные - П

Таблица 5 - к производственным зонам относятся: **Зона производственная П1** используется для размещения предприятий. **IV, V класса опасности**, требующих организации санитарно-защитных зон до 100, 50 метров соответственно, для размещения коммунально-складских объектов **IV, V класса опасности**, обслуживающих жилую и производственную зоны, требующих организации санитарно-защитных зон до 100, 50 метров соответственно.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	объекты гаражного назначения	2.7.1
	коммунальное обслуживание	3.1
	ветеринарное обслуживание	3.10
	деловое управление	4.1
	магазины	4.4
	объекты общественного питания	4.6
	гостиничное обслуживание	4.7
	обслуживание автотранспорта	4.9
	объекты придорожного сервиса	4.9.1
	спорт	5.1
	производственная деятельность	6.0
	недропользование	6.1
	пищевая промышленность	6.4
	строительная промышленность	6.6
	связь	6.8
	склады	6.9
	транспорт	7.0
	железнодорожный транспорт	7.1
	автомобильный транспорт	7.2
	обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	-	-
	3. Условно разрешенные виды использования:	
	обеспечение деятельности в области гидро-метеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Размер площади земельного участка: - предельные минимальные (максимальные) размеры земельных участков – 0,02 га (50 га); Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Минимальный отступ от границ земельного участка - 10 м Предельное количество надземных этажей – пять Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) - 10 Минимальная ширина/глубина (м) - 3 Минимальный коэффициент озеленения – 20-30% Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60-70 % Максимальная высота ограды (м) – 3	

ТАБЛИЦА 6 - к производственным зонам относятся: **Зона гаражного назначения (П2)** - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек; используется для размещения баз и гаражей, требующих организации санитарно-защитных зон от 15 до 50 метров.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	объекты гаражного назначения	2.7.1
	коммунальное обслуживание	3.1
	обслуживание автотранспорта	4.9
	объекты придорожного сервиса	4.9.1
	склады	6.9
	автомобильный транспорт	7.2
	обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	отсутствуют	
3. Условно разрешенные виды использования:		
отсутствуют		
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<p>Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется</p> <p>Максимальная площадь (кв.м) для объектов гаражного назначения – 60</p> <p>Для остальных видов разрешенного использования размеры земельного участка – не нормируется</p> <p>Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) - 3</p> <p>Минимальная ширина/глубина (м) - 3</p> <p>Максимальный коэффициент застройки (%) - 90</p> <p>Минимальный коэффициент озеленения (%) - 10</p> <p>Максимальная высота здания до конька крыши (м) - 5</p> <p>Максимальная высота оград (м) - 2,0</p>	

Статья 31. Особенности застройки и землепользования на территориях зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (код зон И, Т) предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

2. Включение земельных участков в состав зоны инженерной и транспортной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

3. Вся территория зоны инженерной и транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные и транспортные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения

5. Прокладка инженерных и транспортных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

6. Проектирование и строительство инженерных и транспортных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

11. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

12. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

14. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

Статья 32. Градостроительные регламенты.

32.1. Зона инженерной инфраструктуры - (И)

ТАБЛИЦА 7.1 - Зона инженерной инфраструктуры (И) включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	коммунальное обслуживание	3.1
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	-	-
	3. Условно разрешенные виды использования:	
	-	-

1	2	3		
Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать данным указанных ниже:			
	Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м/сут	Размеры земельных участков, га		
		очистных сооружений	иловых площадок	биологических прудов глубокой очистки сточных вод
	До 0,7	0,5	0,2	-
	Св. 0,7 до 17	4	3	3
	Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, располагаемых в районах жилой застройки, следует принимать по данным указанных ниже:			
	Тепло производительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Размеры земельных участков, га, котельных, работающих		
		на твердом топливе	на газомазутном топливе	
	До 5	0,7	0,7	
	От 5 - 10 (от 6 до 12)	1,0	1,0	
Размеры санитарно-защитных зон от котельных определяются в соответствии с действующими санитарными нормами. Размещение предприятий, зданий и сооружений связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования следует осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов, утвержденных в установленном порядке. Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется				
Минимальные расстояния от фундамента здания (любого) до инженерных сетей	Водопровод и напорная канализация – 3 метров Кабели силовые всех напряжений и кабели связи – 60 см Каналы, коммуникационные тоннели – 2 метра Тепловые сети - СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» Иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируются действующим законодательством Российской Федерации			

32.2. Зона транспортной инфраструктуры – (Т)

ТАБЛИЦА 7.2 - Зоны транспортной инфраструктуры (Т) включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Железнодорожный транспорт	7.1
	Автомобильный транспорт	7.2
	Водный транспорт	7.3
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	-	-
3. Условно разрешенные виды использования:		
-	-	
Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Максимальная площадь земельного участка -10 0000 кв.м, минимальная площадь земельного участка -20 кв.м. Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	

1	2	3
Пределы параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки (%) – 90 Минимальный коэффициент озеленения (%) – 10 Иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируются действующим законодательством Российской Федерации	

Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. В состав зон рекреационного назначения (код зоны Р) включаются зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Статья 34. Градостроительные регламенты. Рекреационных зон - (Р)

ТАБЛИЦА 8 - Зона рекреационного назначения (Р1) - особо охраняемая лесопарковая территория, которая предназначена для пассивных рекреационных функций и включает леса, лугопарк, водоемы, охраняемые уникальные природные объекты, охраняемые ландшафты.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	Коммунальное обслуживание	3.1
	парки культуры и отдыха	3.6.2
	отдых (рекреация)	5.0
	связь	6.8
	деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
	охрана природных территорий	9.1
	резервные леса	10.4
	водные объекты	11.0
	общее пользование водными объектами	11.1
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
	природно-познавательный туризм	5.2
	трубопроводный транспорт	7.5
	специальное пользование водными объектами	11.2
3. Условно разрешенные виды использования:		
отсутствуют		
Пределы (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Пределы размеры земельных участков устанавливаются согласно нормативам градостроительного проектирования Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	

ТАБЛИЦА 9 - Зона рекреационного назначения (Р2)- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов

общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	Коммунальное обслуживание	3.1
	парки культуры и отдыха	3.6.2
	отдых (рекреация)	5.0
	спорт	5.1
	природно-познавательный туризм	5.2
	туристическое обслуживание	5.2.1
	причалы для маломерных судов	5.4
	поля для гольфа или конных прогулок	5.5
	водный транспорт	7.3
	воздушный транспорт	7.4
	трубопроводный транспорт	7.5
	деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
	охрана природных территорий	9.1
	курортная деятельность	9.2
	санаторная деятельность	9.2.1
	резервные леса	10.4
	водные объекты	11.0
	общее пользование водными объектами	11.1
	гидротехнические сооружения	11.3
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
	бытовое обслуживание	3.3
	религиозное использование	3.7
	общественное питание	4.6
	гостиничное обслуживание	4.7
развлечения	4.8	
специальное пользование водными объектами	11.2	
3. Условно разрешенные виды использования:		
отсутствуют		
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	1) Минимальная площадь парков — 5 га 2) Площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га 3) Площадь сада — от 3 до 10 га 4) Максимальная площадь земельных участков для основных и вспомогательных видов разрешенного использования - НР 5) Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел. 6) Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м2/чел. 7) Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м2/чел. Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	
Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Высота зданий, строений — не более 12 м, высота сооружений (аттракционов) не ограничивается	

1	2	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	7%, за исключением конструкции берегоукрепления на территории сада и бульвара — 5%	
Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка	На территории парка - 70% На территории сада — 80% На территории сквера — 60%	
Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны	
Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) На территории сквера, площади размещение объектов капитального строительства запрещено (за исключением культовых объектов, объектов благоустройства, общественных туалетов) 2) На территории набережной размещение объектов капитального строительства запрещено, за исключением конструкции берегоукрепления	

Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

2. Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам, государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

3. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом.

4. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Статья 36. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования-СХ

ТАБЛИЦА 10 - Зона сельскохозяйственного использования (СХ1) - используется для выпаса домашнего скота, сенокосения, ведения теплично-парникового хозяйства, производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
1	2	3
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	Коммунальное обслуживание	3.1
	ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	недропользование	6.1
	3. Условно разрешенные виды использования:	
отсутствуют		

1	2	3
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Максимальная площадь земельного участка — 40 га Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	

ТАБЛИЦА 11 - Зона садов, огородов (СХ2) - осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	Коммунальное обслуживание	3.1
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	ведение огородничества	13.1
	ведение садоводства	13.2
	ведение дачного хозяйства	13.3
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	недропользование	6.1
3. Условно разрешенные виды использования:		
отсутствуют		
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Площадь земельного участка не более 1400 кв.м., не менее – 100 кв.м. Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	
Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Расстояния до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее: от усадебного дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от кустарника – 1 м.	
Максимальное и (или) минимальное количество на-земных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	Не более 2 этажей	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50 %	
Минимальный коэффициент озеленения (%)	40	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40	
Иные параметры	На территориях застройки (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также – хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к сооружениям при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до – 1,5 м. Ширина проезжей части улиц и проездов принимается: для улиц не менее 4,0 м; для проездов не менее 3,5 м.	

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Зоны специального назначения

и виды разрешенного использования земельных участков

К зонам специального назначения относятся:

ТАБЛИЦА 12 - Зона охраны добычи полезных ископаемых (С1) - используется для охраны месторождений общераспространенных полезных ископаемых.

Зона полигонов промышленных и бытовых отходов, скотомогильников, кладбищ (С2) - используется для размещения предприятий по складированию и утилизации промышленных и бытовых отходов, для размещения объектов погребения и оказания ритуальных услуг населению муниципального образования «город Северобайкальск».

Порядок использования территории зон специального назначения устанавливается настоящими Правилами с учетом требования государственных градостроительных и санитарных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

Зоны специального назначения (С2) выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, крематориями, объектами размещения и переработки отходов потребления, режимными и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона ритуальной деятельности (С2) включает в себя участки территории, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания с обеспечением размера санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	недропользование (С1)	6.1
	земельные участки (территории) общее пользование	12.0
	ритуальная деятельность (С2)	12.1
	специальная деятельность (С2)	12.2
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	отсутствуют	
Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	3. Условно разрешенные виды использования:	
	отсутствуют	
Иные параметры	Максимальная площадь земельного участка — 40 га	
Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	Объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки	
Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	I (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны	
Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70% 2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев — 20 м 3) Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов	

Зональное разрешение не может быть получено на другие виды разрешенного использования, не упомянутые в настоящей таблице.

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В) - используется для размещения военных объектов и иных режимных объектов.

На зоны военных и режимных территорий, на которых осуществляется производственная деятельность или расположены объекты инженерной, транспортной инфраструктуры распространяется действие настоящих Правил в части установления санитарно-защитных зон.

Зоны перспективного развития (Ф) - функциональные зоны, установленные генеральным планом муниципального образования «Город Северобайкальск» для каждого из вышеуказанных видов территориальных зон с установленными для них видами разрешенного использования земельных участков.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами.

Территория естественного ландшафта - природные ландшафты и другие открытые пространства, свободные от застройки

Наименование видов и параметров	Показатель видов и параметров	Код вида разрешенного использования
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	1. Основной вид разрешенного использования:	
	Коммунальное обслуживание	3.1
	2. Вспомогательные виды разрешенного использования:	
	-	
	3. Условно разрешенные виды использования:	
-		
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Для видов разрешенного использования код 3.1 – не нормируется	

ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 37. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории МО «город Северобайкальск»

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны особо охраняемых природных территорий;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитные полосы водоводов.

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории МО «город Северобайкальск» осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 38. Виды зон градостроительных ограничений.

1. Охранные зоны

В составе охранных зон выделяют:

– Охранные зоны ЛЭП;

2. Санитарно-защитные зоны

В составе зон санитарно-защитных зон выделяются следующие зоны:

– Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) от производственных предприятий и коммунальных объектов;

– Санитарно-защитные зоны от объектов специального назначения;

3. Зоны охраны объектов культурного наследия

- памятники археологии

- памятники истории

4. Зоны охраны водоемов

В составе зон охраны водоемов выделяются следующие зоны:

– водоохранные зоны водных объектов;

– прибрежные защитные полосы водных объектов.

5. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

6. Зоны особо охраняемых природных территорий

В составе этой зоны выделены:

– все территории, занятые защитными лесами

– памятники природы

Статья 39. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством, нормами и правилами.

Статья 40. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений.

3. В санитарно-защитных зонах **не допускается** размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон **допускается** размещать:

1) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

2) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

4) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50 м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

6. В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

Статья 41. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или)

его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

5. Государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

Статья 42. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Зоны охраны водных объектов на территории МО «город Северобайкальск» представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

3. Границы водоохранной зоны в прибрежных населённых пунктах устанавливаются в соответствии с прибрежной защитной полосой озера, имеющего особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), в размере 200 м, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Водоохранные зоны

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и претотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;

складирование навоза и мусора;

размещение стоянок транспортных средств, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

распашка земель и приенение удобрений;

складирование строительных материалов;

выпас и устройство летних лагерей скота;

размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;

движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых

они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Статья 43. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций:

1) техногенного характера:

- деревообработка – очаговые пожары;
- очистные сооружения – сброс неочищенных стоков;
- автомобильные дороги – разливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, пожары, аварии на транспорте;
- ГРС, ГРП, АЗС – взрывоопасные объекты, разлив нефтепродуктов;
- электроподстанция – взрывы трансформаторов, пожары, нарушение электроснабжения;
- котельные – взрывопожароопасные объекты, нарушение теплоснабжения.

2) природного характера:

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;
- лесные и торфяные пожары, весенние палы;
- повышенный уровень грунтовых вод;
- ураганы, смерчи, град.

Ограничения на территориях, подверженных паводкам

На территориях, подверженных затоплению с повторяемостью паводка чаще одного раза в сто лет, строительство и эксплуатация объектов хозяйства, соцкультбыта и жизнеобеспечения населения должны осуществляться согласно нижеприведенным требованиям:

- не допускается размещение новых населенных пунктов, объектов, имеющих важное народнохозяйственное и оборонное значение;

- при развитии существующих населенных пунктов запрещается размещать больницы, дома престарелых, детские оздоровительные учреждения, новые аэропорты гражданской авиации, водозаборы нецентрализованного водоснабжения, очистные сооружения, животноводческие комплексы и крупные фермы, базы и склады материально-технических ресурсов федерального и регионального значения, министерств и ведомств, в том числе и резервных, предназначенных для ликвидации чрезвычайных ситуаций, склады продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, новые сортировочные железнодорожные станции, узлы и другие объекты железных дорог, новые электрические системы, трассы магистральных кабельных линий связи, накопители сточных вод, скотомогильники, свалки, склады хранения сильнодействующих ядовитых веществ;

- строительство новых, расширение и реконструкция существующих зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения возможны только после создания систем инженерной защиты территорий;

- запрещается проведение строительных, дноуглубительных и взрывных работ, добыча полезных ископаемых, песчано-гравийной смеси и водных растений, прокладка кабелей, трубопроводов и другие работы, способствующие увеличению максимального стока при паводках и влияющие на состояние водных и земельных ресурсов без разрешения, выдаваемого в установленном порядке.

В зонах с повторяемостью наводнения реже одного раза в 100 лет строительство и эксплуатация любых объектов хозяйства в преобладающем большинстве случаев может

осуществляться без всяких ограничений в соответствии с технико-экономическим обоснованием. Исключение составляют территории, расположенные в нижнем бьефе водохранилищ,

Сельскохозяйственное использование территорий, подвергаемых затоплению, подтоплению, должно осуществляться с соблюдением следующих требований:

- пойменные земли, которые затапливаются 1 раз в 10 лет (наводнения 10% обеспеченности) и чаще, могут использоваться только под пастбища и сенокосные угодья и только при условии обеспечения быстрой эвакуации скота и вывоза сена в случае угрозы наводнения;

- пойменные земли, которые затапливаются 1 раз в 10-20 (обеспеченностью 10-4%) могут быть использованы как сенокосные угодья и летние пастбища с оборудованием летних стойбищ для скота, при условии быстрой эвакуации в случае угрозы затопления. Такое оборудование, как автопоилки, блоки энергопитания и др., должно быть легко демонтируемым. Эти земли могут быть использованы под производство сельхозкультур только при высокой рентабельности их производства и наличии водоотводной сети;

- пойменные земли, затапливаемые 1 раз в 50-100 лет (паводки 2-1 % обеспеченности), может быть разрешено строительство зданий и сооружений с учетом затопления фундаментов и первых этажей с размещением оборудования, легко демонтируемого и выносимого из зоны затопления. Площадки для складирования и хранения сырья ко времени прохождения максимального стока должны быть разгружены, при угрозе затопления оставшееся сырье должно быть своевременно перенесено на резервные площадки.

Статья 44. Зоны особо охраняемых территорий.

Памятники природы На территориях памятников природы и в границах их охранных зон запрещена всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

Статья 45. Зоны действия публичных сервитутов.

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

2. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, для:

- 1)прохода или проезда через земельный участок;
- 2)использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3)размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4)проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5)забора воды и водопоя;
- 6)прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7)сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8)использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9)временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10)свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Городского Совета депутатов «Муниципальное образование «город Северобайкальск».

ГЛАВА VI. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МО «город Северобайкальск».

Статья 46. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления МО «город Северобайкальск» осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Городского совета депутатов, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 47. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом МО «город Северобайкальск», настоящими Правилами, документацией по планировке территории МО «город Северобайкальск».

2. Торги могут проводиться по инициативе Администрации МО «город Северобайкальск», действующей на основании договора с ней, специализированной организации либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- 1) формирование земельного участка;
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка;
- 3) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- 4) организация и проведение торгов;
- 5) подведение и оформление результатов торгов;
- 6) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- 7) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории МО «город Северобайкальск» осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;

2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового паспорта земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган Администрации МО «город Северобайкальск» либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с Администрацией МО «город Северобайкальск».

7. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

10. Максимальные нормы земельных участков предоставляемых для индивидуального жилищного строительства составляют – 0,14 га.

Статья 48. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации

1. Администрация в лице КУГХ обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе Администрации принимается Главой по представлению КУГХ.

Статья 49. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы в КУГХ.

В заявлении заявитель должен указать назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируется в КУГХ, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану МО «город Северобайкальск», настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану города, настоящим Правилам, документации по планировке территории, КУГХ по поручению Главы осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия.

5. В случае если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не КУГХ подготавливает от имени Главы ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск не достижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч.5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства.

7. КУГХ Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации победителем торгов, или из средств бюджета в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами Главы.

Статья 50. Публичные сервитуты

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Республики Бурятия, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопооя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

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

6. 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.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию МО «город Северобайкальск» заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

содержание публичного сервитута;

обоснование необходимости установления публичного сервитута;

ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

8. Администрация в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости Главой принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение публичных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе.

11. Глава администрации МО «город Северобайкальск» в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

содержание публичного сервитута;

срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается

публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Республики Бурятия, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

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

15. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

16. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного Кадастра недвижимости.

Статья 51. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24 Земельного Кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется **на основании заявления гражданина**, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Правительство Республики Бурятия или Администрация муниципального образования «город Северобайкальск», может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Республики Бурятия или Главой муниципального образования.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Правительством Республики Бурятия или Администрацией муниципального образования принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Статья 52. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Правительство Республики Бурятия или в Администрации МО «город Северобайкальск» с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Администрации МО «город Северобайкальск» по заявлению гражданина, юридического лица либо по обращению Правительства Республики Бурятия обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с государственными органами, Администрацией МО «город Северобайкальск» и муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от Администрации МО «город Северобайкальск».

3. Администрация МО «город Северобайкальск» информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

4. Администрации МО «город Северобайкальск» информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрации МО «город Северобайкальск» информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные Администрации МО «город Северобайкальск» района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Правительство Республики Бурятия или Администрация муниципального образования «город Северобайкальск» принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта орган, принявший такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

11. Правительство Республики Бурятия или Администрация муниципального образования «город Северобайкальск» на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

ГЛАВА VII. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 53. Основные принципы организации застройки на территории МО «город Северобайкальск»

1. Планировочная организация и застройка МО «город Северобайкальск» должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению МО «город Северобайкальск» и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур МО «город Северобайкальск», принятых в генеральном плане МО «город Северобайкальск», инженерно-геологических и ландшафтных характеристик МО «город Северобайкальск»

2. Застройка МО «город Северобайкальск» должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Республики Бурятия, схемой территориального планирования МО «город Северобайкальск», генеральным планом МО «город Северобайкальск», утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории МО «город Северобайкальск» муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Администрацией МО «город Северобайкальск» в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

4. Строительство объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов и объектов благоустройства) на территории МО «город Северобайкальск» осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками и объектами недвижимости на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на

данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить контрольно-исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства безвозмездно.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 54. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории МО «город Северобайкальск» обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 55. Проведение инженерных изысканий для разработки проектной документации

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 47 Градостроительного кодекса РФ. И постановлением Правительства РФ от 19 января 2006г. № 20 «Об инженерном изыскании для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющих инженерные изыскания.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую природную среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно – планировочных решений, проектирования инженерной защиты таких зданий, строений, сооружений;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, разработки мероприятий по охране окружающей среды.

Статья 56. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального

ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (форма прилагается), реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 57. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 58. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. В границах МО «город Северобайкальск» разрешение на строительство выдаёт Глава Администрации МО «город Северобайкальск» за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Бурятия для:

- строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков;

- строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не установлен градостроительный регламент.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации;

пояснительная записка;

схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия сервитутов;

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

схемы, отображающие архитектурные решения;

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

проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и настоящими Правилами);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация МО «город Северобайкальск» или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в части 3 статьи 54 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти Республики Бурятия, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

10. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, указанных в подпунктах 2, 7 пункта 8 статьи 54 настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

17. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Статья 59. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство

1. Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительства не требуется в случаях:

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

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

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

4) изменение объекта 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 градостроительными регламентами.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано соблюдать требования технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия, выполнение работ подготовительного этапа строительства, обеспечение чистоты прилегающей к строительным площадкам территории.

3. Лицо, осуществляющее строительство обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт, представителей застройщика или заказчика, органов по осуществлению муниципального градостроительного контроля.

4. Застройщик или заказчик должен соблюдать нормы градостроительного законодательства, пожарные и санитарные разрывы и нормативные строительные правила.

Статья 60. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

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

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции капитального строительства должен направить в Управление государственного строительного

надзора Республики Бурятия извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкцию в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о внесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 государственного кодекса Российской Федерации.

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

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

8. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта Управление по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Правительству Республики Бурятия.

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

Статья 61. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

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

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

паспорта на установленное оборудование;

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

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

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

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

заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

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

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

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

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

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Бурятия или администрацию МО «город Северобайкальск», выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в пункте 11 статьи 55 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.

Статья 62. Строительный контроль и государственный строительный надзор.

1. **Строительный контроль** проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;

- застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

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

5. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительство объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.

6. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Государственный строительный надзор осуществляется:

- федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации»;

- органами исполнительной власти Республики Бурятия, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства.

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

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

10. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

11. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» (с изменениями на 10.03.2009г.).

ГЛАВА VIII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 63. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

- 1) внесению изменений в настоящие Правила;
- 2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования;
- 4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации МО «город Северобайкальск».

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются Главой Администрации МО «город Северобайкальск» и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы Администрации МО «город Северобайкальск» о назначении публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения МО «город Северобайкальск» к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей города в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав Администрации МО «город Северобайкальск», иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители города.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления МО «город Северобайкальск».

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

10. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 64. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Администрации МО «город Северобайкальск» в форме постановления.

2. В постановлении Главы Администрации МО «город Северобайкальск» о проведении публичных слушаний указываются:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
- 3) место и время проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 65. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 66. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте администрации в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9) оповещает население города и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

Статья 67. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе. Глава принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Городской совет депутатов.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 68. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе.

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке Глава в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Статья 69. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы администрации муниципального образования.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с

положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний КУГХ направляет Главе подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава 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 о направлении на доработку.

Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 70. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

Утвержденная до введения в действие настоящих правил землепользования и застройки градостроительная документация муниципального образования «город Северобайкальск» действует в части, не противоречащей настоящим правилам землепользования и застройки.

Статья 71. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

Настоящие правила землепользования и застройки не отменяют ранее возникшие правоотношения в области градостроительной деятельности.