НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «БОЛЬШЕЛУГ»

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «БОЛЬШЕЛУГ»

**Заказчик: Администрация муниципального образования сельского**

 **поселения «Большелуг»**

 **Муниципальный контракт от 06.08.2013 г. № МК-ГП-07**

 Директор ООО «Интеграл-Проект» В.В.Ермакович

 Заместитель директора Н.М.Синько

 Главный инженер проекта В.В.Ермакович

 Главный архитектор проекта О.С.Попова

Сыктывкар

2014 г.

|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ | Стр. |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**…………………………………… | …..5 |
| ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ…………………………………………………………… | …..5 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах…………………………………… | …..5 |
| Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки………………………………………………………………... | …13 |
| Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки…………………….. | …13 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.. | …14 |
| ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ……………………………………. | …15 |
| Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий……………………………………………………………………………………… | …15 |
| Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение………………………………..  | …15 |
| ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ………………………... | …17 |
| Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ………………………………… | …17 |
| Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления……………………………………………………………………... | …17 |
| Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке……………………………………. | …18 |
| Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил. | …19 |
| Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ………………………... | …20 |
| Статья 10. Виды документации по планировке территории………………………………... | …20 |
| Статья 11. Проект планировки территории………………………………………………….. | …21 |
| Статья 12. Проект межевания территорий…………………………………………………… | …21 |
| Статья 13. Градостроительный план земельного участка…………………………………... | …22 |
| Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории………………. | …23 |
| Глава 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ……………………………………………………… | …24 |
| Статья 15. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам……………………………………….. |  …24 |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации сельского поселения «Большелуг»…………………………… |  …27 |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства………………………………………………………………….. | …27 |
| Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации сельского поселения «Большелуг»……………………………………………………………………….. | …28 |
| Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции…………………………………………… | …29 |
| Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе администрации сельского поселения «Большелуг»………. | …30 |
| Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей……………………………………………………. | …31 |
| Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления на правах аренды физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения……………………………………………………………………………………….. | …32 |
| Статья 23. Развитие застроенных территорий………………………………………………. | …32 |
| Глава 3.4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИХ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ…………………………………………………………………………………………. | …33 |
| Статья 24. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель………………………………………………. | …33 |
| Глава 3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ………………………………………………………………………………......... | …34 |
| Статья 25. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд………………… | …34 |
| Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд…………………………………………… | …35 |
| Статья 27. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов……………....... | …37 |
| Глава 3.6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……… | …40 |
| Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости…………. | …40 |
| Статья 29. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства….. | …41 |
| Статья 30. Подготовка архитектурно-строительной проектной документации…………… | …41 |
| Статья 31. Выдача разрешений на строительство…………………………………………… | …43 |
| Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства…………………………………………………………. | …45 |
| Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор…………… | …46 |
| Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию………………………….. | …46 |
| ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ………………... | …48 |
| Статья 35. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства  | …48 |
| Статья 36. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования…………………………………………………………………. | …48 |
| Статья 37. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………… | …49 |
| Статья 38. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………... | …51 |
| ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………… | …52 |
| Статья 39. Вопросы, выносимые на публичные слушания………………………………… | …52 |
| Статья 40. Порядок организации и проведения публичных слушаний……………………. | …53 |
| ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………………………… | …53 |
| Статья 41. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки…….. | …53 |
| ГЛАВА VII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………………………………………………………… | …54 |
| Статья 42. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил……………………. | …54 |
| Статья 43. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам……. | …55 |
| Статья 44. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости………………………………………………………………………. | …55 |
| Статья 45. Порядок сноса бесхозяйных объектов…………………………………………… | …56  |
| Статья 46. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Большелуг» и документацией по планировке территории………. | …57 |
| Статья 47. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки………. | …58 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**…………………… | …58 |
| ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ……………………………….. | …58 |
| ГЛАВА VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ………………………………………………………………………………… | …58 |
| Статья 48. Перечень территориальных зон…………………………………………………... | …58 |
| Статья 49. Градостроительные регламенты территориальных зон………………………… | …60 |
| ГЛАВА IX. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……………………………………………………… | …85 |
| Статья 50. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности……………………………………………………….. | …85 |
| Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов | …86 |
| Статья 52. Водоохранная зона………………………………………………………………...  | …88 |
| Статья 53. Зона санитарной охраны источников водоснабжения…………………………..  | …90 |
| Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах особо охраняемых природных территорий………………………… | …92 |
| Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия……………………… | …92 |
| ГЛАВА X. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | …93 |

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом муниципального образования сельского поселения «Большелуг» (далее – сельское поселение «Большелуг») муниципального образования муниципального района «Корткеросский» (далее – муниципальный район «Корткеросский»), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, Уставом муниципального района «Корткеросский», Уставом сельского поселения «Большелуг», Генеральным планом сельского поселения «Большелуг», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

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

**акт приёмки** - 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, утверждённой 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, разделенных между собой стенами без проёмов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд), до 3-х этажей;

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

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к береговой линии рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**виды разрешенного использования земельных участков** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм, установленных настоящим и иными нормативно - правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешенного использования;

**вновь выявленный объект культурного наследия** - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, либо об отказе в таком включении;

**временные постройки** - некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки, указанные в договоре аренды;

**вспомогательные виды разрешенного использования** - дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных, относительно к основным, зданий и сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным, дополнительных согласований не требуется;

**высота ограждения** - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения;

**генеральный план сельского поселения** - единый документ территориального планирования сельского поселения, утверждаемый решением Совета сельского совета и содержащий положение о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, а также соответствующие положению о территориальном планировании карты (схемы);

**государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства**  - осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченными на проведение государственной экспертизы, оценка соответствия проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

**государственный строительный надзор** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительная документация** - документация о территориальном планировании развития территории сельского поселения, а также о застройке территории населённых пунктов;

**градостроительные регламенты** - установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков и 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;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории сельского поселения в целях определения градостроительных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки 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;

**заказчик (технический 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 приёмки работ;

**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. Застройщик вправе осуществлять функции заказчика самостоятельно;

**землепользование** - процедура использования земельного участка в соответствии с различными видами разрешенного использования юридическими и физическими лицами - землепользователями, землевладельцами, собственниками;

**застройка** - процедура реконструкции, строительства, осуществления строительных изменений объектов капитального строительства на земельном участке;

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

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

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Формирование земельного участка - индивидуализация участка путём установления границ, разрешенного использования, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

**зоны охраны объектов культурного наследия** - территории, границы и особые условия, использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия;

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

**зоны размещения объектов капитального строительства** - территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки генерального плана сельского поселения или документации по планировке территории;

**зона санитарно-защитная** - территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников вредности (загрязнения);

**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;

**информационная система обеспечения градостроительной деятельности**  - система хранения, систематизации, мониторинга градостроительной информации, содержащей сведения законодательного, нормативно-правового содержания, об утвержденных органами государственной и муниципальной власти планах, программах, документах и документации в сфере градостроительства, состоянии окружающей среды, об объектах недвижимости, территориальных объектах градостроительной деятельности и иной информации, необходимой для осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения. Получение сведений заинтересованными лицами из указанной системы на бумажном или электронном носителе осуществляется за плату или бесплатно в порядке, определяемом Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

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

**индивидуальный жилой дом** - изолированный жилой дом, который имеет выход на земельный участок или сопряжённую с ним территорию, до 2-х этажей;

**инженерная инфраструктура** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие сельского поселения;

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

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

**карта градостроительного зонирования**  - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

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

**комиссия по землепользованию и застройке** - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации сельского поселения, создаваемый в соответствии с действующим законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки сельского поселения, обеспечения эффективной организации и проведения публичных слушаний при принятии Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной действующим законодательством;

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

**коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями);

**линейные объекты** - расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения (далее также внеквартальные линейные объекты) и расположенные на территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные объекты (далее также - внутриквартальные линейные объекты);

**линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий)** - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

**личное подсобное хозяйство** - земельный участок с улучшениями, в том числе индивидуальным жилым домом, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства;

**местные нормативы градостроительного проектирования** - устанавливаемые с учетом особенностей территории расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения поселения (объектами электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения; автомобильными дорогами местного значения; объектами физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения), объектами благоустройства территории и иными объектами местного значения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1. законами Республики Коми;

2. нормативно-правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг»;

3. настоящими Правилами для соответствующих градостроительных зон, выделенных на карте зонирования;

4. строительными нормами и правилами для определённых видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**недвижимость** - земельные участки и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения;

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

**объект культурного наследия** - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), Республики Коми (объект регионального значения) или сельского поселения (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

**ограничения в использовании земельных участков** - нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания компактных условий проживания, высоту строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно-планировочной среды, и иное, необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее санитарно-защитным нормам и другим регламентирующим актам;

**основные виды разрешенного использования земельных участков** - виды, которые устанавливаются по преимущественно распространённым на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется;

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

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

**придомовая территория** - территория, внесенная в технический паспорт жилого дома (здания, строения) и (или) отведенная в установленном порядке под жилой дом (здание, строение) и связанные с ним хозяйственные и технические сооружения. Придомовая территория жилых домов (зданий и строений) включает в себя: территорию под жилым домом (зданием, строением); проезды и тротуары; озелененные территории; игровые площадки для детей; площадки для отдыха; спортивные площадки; площадки для временной стоянки транспортных средств; площадки для хозяйственных целей; площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов; другие территории, связанные с содержанием и эксплуатацией жилого дома (здания, строения). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

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

**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;

**прибрежная защитная полоса** - территории внутри водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения по использованию;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Коми, нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения с учётом результатов публичных 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 или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешение на условно разрешённый вид использования** - документ, выдаваемый администрацией сельского поселения и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешённых видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый администрацией сельского поселения и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**резервирование территорий** - деятельность органов местного самоуправления сельского поселения по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения;

**решение о подготовке документации по планировке территории** - нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый администрацией сельского поселения в соответствии с действующим законодательством;

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

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

**реставрация** - восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов;

**сервитут**  - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков и имеющие документ установленного образца о государственной регистрации права;

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

**строительные изменения объектов капитального строительства** – новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства;

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

**территориальная зона** - часть территории, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные, условно разрешённые) и ограничения в использовании земельных участков;

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

**территория объекта культурного наследия** - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определённом действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

**технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее - технические регламенты)** - экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

**транспортная инфраструктура** - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие им органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие сельского поселения;

**установление красных линий** - деятельность администрации сельского поселения, связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности;

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

**функциональные зоны** - зоны, для которых генеральным планом сельского поселения определены границы и функциональное назначение. Отступления от принятых функциональных зон регулируются настоящими Правилами и действующим законодательством;

**частный сервитут** - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости, соглашением между лицом, требующим установление сервитута в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута;

**экспертное заключение** - документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

**Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) сельского поселения «Большелуг» – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета сельского поселения «Большелуг», в котором устанавливаются:

- территориальные зоны,

- градостроительные регламенты,

- порядок применения Правил и внесения в него изменений.

2. Настоящие Правила вводят в границах территории сельского поселения «Большелуг» порядок использования и застройки территории, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории сельского поселения на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями разработки Правил землепользования и застройки территории являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий сельского поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Большелуг».

5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами Республики Коми, муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила включают в себя:

1.1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

1.2. Карты градостроительного зонирования;

1.3. Градостроительные регламенты.

1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:
	1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления сельского поселения «Большелуг»;
	2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
	3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления сельского поселения «Большелуг»;
	4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
	5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
	6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
2. Карты градостроительного зонирования содержат следующие графические материалы:
	1. Карта градостроительного зонирования территорий сельского поселения «Большелуг»;
	2. Карта зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Большелуг».
3. Градостроительные регламенты территориальных зон включают:
	1. перечень территориальных зон;
	2. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	3. предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	4. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством.

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

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

Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Администрация сельского поселения «Большелуг» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путём:

- публикации настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет»;

- предоставления Правил в библиотеку;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав текстовых и картографических материалов в администрации сельского поселения «Большелуг»;

- предоставления физическим и юридическим лицам, по их письменным запросам, выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Настоящие Правила в обязательном порядке размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Корткеросский» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий**

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения «Большелуг» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

2. Территориальные зоны отображены на Карте градостроительного зонирования (Часть III настоящих Правил) и представлены следующими видами:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- производственные и коммунальные зоны;

- рекреационные зоны;

- зоны сельскохозяйственного назначения;

- зоны специального назначения;

- зоны с особыми условиями использования территорий;

- территории, на которые не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены на Карте градостроительного зонирования и представлены следующими видами:

- водоохранные зоны;

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

- охранные зоны линейных объектов.

 4. Границы территориальных зон установлены с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения «Большелуг», сложившейся планировки территории и существующего землепользования, а также предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительный регламент территориальной зоны, установленный Настоящими Правилами, определяет правовой режим использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, земельные участки и объекты капитального строительства.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, переулками, проулками, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами (линиями связи, в т.ч. линейно-кабельными сооружениями; линиями электропередачи; автомобильными дорогами; газопроводами; водоводами и другими подобными сооружениями);

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;

- покрытых поверхностными водами;

- запаса;

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

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

1. Градостроительные регламенты территориальных зон представлены в статье 49 Части III настоящих Правил.
2. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:
3. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
4. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
5. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
7. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяют разрешаемые и (или) запрещаемые действия в целях охраны и рационального использования окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, и представлены в статьях 50-55 настоящих Правил.
9. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в соответствующей территориальной зоне, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

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

- требованиям технических регламентов;

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

1. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, предусмотренном статьей 41 настоящих Правил.
2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Порядок использования и строительного изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам, изложен в статье 43 настоящих Правил.

**ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

**Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления**

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц по:

- предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

- разделению территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд;

- установлению публичных сервитутов;

- предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- оформлению изменения вида разрешённого использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;

- подготовке документации по планировке территории;

- согласованию проектной документации;

- предоставлению разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

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

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение и дополнение состава градостроительных регламентов.

**Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим коллегиальным органом при Главе сельского поселения.

Комиссия формируется на основании постановления Главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 37 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 38 настоящих Правил;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой VI настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации Главе сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 41 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

## Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил, относятся:

- администрация сельского поселения «Большелуг» в лице уполномоченных Главой сельского поселения ее структурных подразделений;

- администрация муниципального района «Корткеросский» в лице уполномоченных руководителем администрации района ее структурных подразделений;

- иные уполномоченные органы.

1. ***Настоящие Правила предусматривают разграничение полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» и муниципального района «Корткеросский» по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Большелуг» согласно Уставу сельского поселения «Большелуг» и Уставу муниципального района «Корткеросский».***

***В период действия Соглашения о передаче органам местного самоуправления муниципального района «Корткеросский» части полномочий по решению вопросов местного значения сельского поселения, положения настоящих Правил на территории сельского поселения «Большелуг» в части полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» по вопросам землепользования и застройки подлежат реализации с учетом этого Соглашения.***

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета сельского поселения «Большелуг» входит:

- утверждение Правил землепользования и застройки территории сельского поселения и изменений в них;

- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Главы сельского поселения «Большелуг» входит:

- утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;

- другие обязанности в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации сельского поселения «Большелуг» входит:

- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

- ведение Карты градостроительного зонирования сельского поселения «Большелуг», Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и зон объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- подготовка для Совета сельского поселения, Главы сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель поселения;

- осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального района «Корткеросский» входит:

- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования муниципального района документации по планировке территории;

- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;

- обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

**Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 10. Виды документации по планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Для осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения могут разрабатываться следующие виды документации по планировке территории:

- проект планировки территории;

- проект межевания территории;

 - градостроительный план земельного участка.

### Статья 11. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения.
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.
3. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми.
4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

###  Статья 12. Проект межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.
2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
3. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капиталь­ного строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- границы зон действия публичных сервитутов.

6. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

7. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

### Статья 13. Градостроительный план земельного участка

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено 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;

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

1. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
2. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».
3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации) в составе исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

###  Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Администрация сельского поселения «Большелуг» обеспечивает подготовку документации по плани­ровке территории на основании Генерального плана сельского поселения «Большелуг» и настоящих Правил.
2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой сельского поселения «Большелуг» по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений по подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.
3. Решение Главы сельского поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет».
4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.
6. Уполномоченное в области градостроительства должностное лицо администрации сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки администрация сельского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании решения Главе сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом сельского поселения, главой V настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
9. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет».
11. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения, Совет сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
12. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация сельского поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

**Глава 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

**Статья 15. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Органы местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах сельского поселения землями, находящимися в муниципальной собственности. Распоряжение земельными участками в границах сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района «Корткеросский». После разграничения государственной собственности на землю в черте сельского поселения на собственность Российской Федерации, собственность Республики Коми и муниципальную собственность сельского поселения органы местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» распоряжаются исключительно землями, находящимися в муниципальной собственности.
2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

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

- неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

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

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

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план утверждается Главой сельского поселения. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

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

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения «Большелуг», муниципального района «Корткеросский»;

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

Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

Границы формируемых земельных участков, утвержденные Главой сельского поселения в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

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

1. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

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

- установлены на местности границы земельного участка;

- в процессе подготовки документации по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах свободен от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением публичных сервитутов);

- определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 50-55 настоящих Правил;

- в процессе планировки территории определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения - водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, в случае, когда использование земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

8. Земельный участок является сформированным в соответствии с земельным законодательством и подготовленным в соответствии с требованиями градостроительного законодательства при одновременном наличии:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;

- включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданному органу местного самоуправления.

9. Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83 (с учетом изменений и дополнений).

11. Градостроительная подготовка земельных участков, формируемых в соответствии с земельным законодательством и настоящими Правилами, осуществляется в следующих случаях:

- выявление свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке по инициативе администрации сельского поселения, заявителей (статьи 16-17 настоящих Правил);

- формирование земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации сельского поселения (статья 18 настоящих Правил);

- формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции (статья 19 настоящих Правил);

- формирование земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, администрации сельского поселения (статьи 20-21 настоящих Правил).

- предоставление земельных участков на правах аренды из состава земель общего пользования в целях возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения (статья 22 настоящих Правил);

- предоставление земельных участков в целях развития застроенной территории (статья 23 настоящих Правил).

### Статья 16. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации сельского поселения «Большелуг»

1. Орган администрации сельского поселения «Большелуг», уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании плана реализации Генерального плана сельского поселения, настоящих Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории (посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания):

- самостоятельно;

- либо привлекаемыми на основании муниципального контракта лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории. Право на заключение контракта на разработку документации по планировке территории приобретают победители торгов (конкурса, аукциона) на право выполнения муниципального заказа, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой V настоящих Правил;

- направлению Главе сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

3. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительным планом в составе такой документации орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;

- государственный кадастровый учет земельного участка.

4. Предоставление физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка для строительства осуществляется посредством торгов (конкурсов, аукционов) в порядке, определенным статьей 24 настоящих Правил.

### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию сельского поселения «Большелуг» с заявлением.

В заявлении указывается:

- предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ территории;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным применительно к территориальной зоне расположения предполагаемого земельного участка;

- обоснование примерного размера земельного участка;

- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению может быть затребовано технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 16 настоящих Правил.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса.

Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (конкурсах, аукционах) на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов (конкурса, аукциона), или не стал победителем торгов (конкурса, аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

4. Победитель торгов (конкурса, аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации сельского поселения «Большелуг»

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг».

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, вправе обратиться в администрацию сельского поселения «Большелуг» с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. Администрация сельского поселения в тридцатидневный срок со дня поступления заявления, указанного в части 3 настоящей статьи, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

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

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков.

6. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7. Лица, подготовившие кадастровый паспорт земельного участка, обращаются в администрацию сельского поселения.

Глава сельского поселения в четырнадцатидневный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка и направляет копию решения заявителю, с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

9. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках (ранее сформированных и прошедших государственный кадастровый учет) осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 4 статьи 15 настоящих Правил.

**Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию могут только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.
2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

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

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

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

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

а) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, администрации сельского поселения согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования сельского поселения);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой сельского поселения;

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

1. Органы местного самоуправления сельского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

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

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

**Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе администрации сельского поселения «Большелуг»**

### Администрация сельского поселения «Большелуг», в ответ на инициативу заявителей или в порядке выполнения своих полномочий, выполняет градостроительную подготовку и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающего в себя разделение незастроенной, свободной от прав третьих лиц территории на земельные участки меньшего размера, обустройство территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, обеспечение и осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

2. Орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

- проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

- границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Указанные выше действия администрацией сельского поселения проводятся самостоятельно либо привлекаемыми на основании муниципального контракта лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории. Право на заключение контракта на разработку документации по планировке территории приобретают победители торгов (конкурса, аукциона) на право выполнения муниципального заказа, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

3. Подготовленный проект планов земельных участков подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

- направлению Главе сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

4. В случае утверждения плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона, орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

- проведение кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку,

- государственный кадастровый учет земельного участка.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия по подготовке:

- проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства объектов;

- в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах, определенных проектом межевания земельных участков.

**Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей**

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, обращаются в администрацию сельского поселения «Большелуг» с соответствующей заявкой, в которой содержатся:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В случае принятия администрацией сельского поселения заключения о целесообразности реализации предложений заявителя, заявитель за свой счет выполняет действия по обеспечению градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства:

- проект плана земельного участка с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов), и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. После получения от заявителя подготовленных материалов проводятся действия, перечисленные в п. 3-5 статьи 20 настоящих Правил.

 4. В случае, если заявитель не стал участником торгов (конкурса, аукциона), или не стал победителем торгов (конкурса, аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

**Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления на правах аренды физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация сельского поселения «Большелуг».
2. Проектами планировки территории, подготовленными в соответствии с градостроительным законодательством, границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, скверы, площади и т.д.) определяются красными линиями и утверждаются Главой сельского поселения.
3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются посредством разработки проектов межевания, которые утверждаются Главой сельского поселения.

**Статья 23. Развитие застроенных территорий**

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

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

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

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

- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом сельского поселения.

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

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

**Глава 3.4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### Статья 24. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с земельным законодательством и, в соответствии с ним, нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», нормативными правовыми актами сельского поселения «Большелуг».
2. Порядок предоставления прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений в многоквартирном жилом доме определяется жилищным и земельным законодательством.
3. Порядок предоставления прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков собственникам расположенных на этих участках зданий, сооружений, строений (статья 18 настоящих Правил) определяется земельным законодательством.
4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 16-17 настоящих Правил, земельных участков определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения. Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах).
5. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 20-21 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения. Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах).
6. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 22 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним – нормативными правовыми актами сельского поселения. Права аренды на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах).
7. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

- хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством,

- гражданам для сенокошения и выпаса скота

проводится в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

8. Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

9. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

10. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

**Глава 3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

### Статья 25. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский» и сельского поселения «Большелуг».

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

 - доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

а) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения муниципального значения;

б) автомобильных дорог местного значения в границах сельского поселения;

2) иные обстоятельства в случаях, установленных законами Республики Коми.

4. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Решение органа местного самоуправления сельского поселения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

6. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

7. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

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

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 25 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

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

Решение о резервировании земель для государственных нужд Республики Коми или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Коми или органом местного самоуправления.

4. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

- документации по планировке территории;

- документов территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;

- государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр.

5. В решении о резервировании, принимаемом по основаниям, установленным законодательством, должно отражаться:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие муниципальных нужд;

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

- схема резервируемых земель с границами зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель;

- список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости, чьи права ограничиваются на резервированные земельные участки;

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

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

6. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет».

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

7. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости».

8. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

9. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

10. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

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

- истечение указанного в решении срока резервирования земель;

- предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

- отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

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

- решение суда, вступившее в законную силу.

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

### Статья 27. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов

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

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

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

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

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

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора (изъятия) воды из водных объектов и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

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

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

3. Вопрос об установлении (прекращении) публичного сервитута рассматривается на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, определённом главой V настоящих Правил.

4. Сервитут может быть срочным и бессрочным (постоянным).

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

В случае, если инициатором установления публичного сервитута является физическое или юридическое лицо, оно подаёт в администрацию сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается 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.

Иные случаи регламентируются нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Корткеросский» и сельского поселения «Большелуг».

6. Администрация сельского поселения в течение пяти рабочих дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, Главе сельского поселения. Глава сельского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация сельского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе сельского поселения.

8. Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в части 7 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;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) указанного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия 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.

К указанному постановлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сер-

витутом. В случае, если собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы сельского поселения, предусмотренном частью 8 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5 – 9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию сельского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- прикладывается кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;

- реквизиты постановления главы сельского поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении Главы сельского поселения о прекращении публичного сервитута (часть 8 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;

- реквизиты постановления Главы сельского поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута;

- решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации сельского поселения соразмерную плату (в соответствии с временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденными Федеральной службой земельного кадастра от 17.03.2004). Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь вправе

требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией сельского поселения, установившей сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

**Глава 3.6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, предусмотренные частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, или строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

- капитальный ремонт объектов капитального строительства.

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение четырнадцати дней со дня получения администрацией сельского поселения запроса получить от неё заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 31 настоящих Правил.

### Статья 29. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Виды и порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2. Инженерные изыскания проводятся физическими или юридическими лицами, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 3 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

### Статья 30. Подготовка архитектурно-строительной проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения архитектурно-строительной проектной документации (далее – проектной документации) определяется законодательством о градостроительной деятельности.

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

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта – проект планировки территории и проект межевания территории;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 29 настоящих Правил.

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

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

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней со дня поступления запроса от администрации сельского поселения «Большелуг» или правообладателей земельных участков.

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

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

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются статей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, а также «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

### Статья 31. Выдача разрешений на строительство

1. Правовое регулирование:

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (статья 51);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию";

- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.10.2006 N 120 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство";

- Устав сельского поселения «Большелуг».

Порядок обращения заинтересованных лиц в администрацию сельского поселения о выдаче разрешения на строительство, порядок оформления и процедура выдачи либо отказа в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства регламентируются соответствующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и изложенных в п. 2 статьи 28 настоящих Правил.

3. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Коми, и для которых допускается изъятие земельных участков.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) 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 публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса;

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

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением случаев реконструкции многоквартирного дома.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

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

Если застройщик самостоятельно не представил документы, перечисленные в подпунктах 1, 2 и 5, администрация сельского поселения запрашивает их в органах (организациях), в распоряжении которых находятся данные документы. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением следующих документов:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

Если застройщик самостоятельно не представил документы, перечисленные в подпунктах 1 и 2, администрация сельского поселения запрашивает их в органах (организациях), в распоряжении которых находятся данные документы. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Администрация сельского поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
* проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также 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.

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

5. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

6. 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 разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация сельского поселения имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

### Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется статей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Требования к подготовке земельных участков для строительства и реконструкции объекта капитального строительства, 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 устанавливаются приказами Ростехнадзора от 26 декабря 2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» и от 12 января 2007 г. № 7 «Об утверждении и введении в действие порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно-расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом сельского поселения «Большелуг» не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

### Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

2. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при:

- строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

- реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

### Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт орган администрации сельского поселения «Большелуг», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

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

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

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

1) отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

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

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

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

**ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 35. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними.

**Статья 36. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 30 и 31 настоящих Правил.

4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации сельского поселения «Большелуг», уполномоченном в области градостроительной деятельности.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьей 37 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

###

### Статья 37. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию сельского поселения «Большелуг» в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

- сведения о заявителе;

- адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

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

- эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

- обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

4. При получении заявления Комиссия:

- при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

- рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

- запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

- в случаях необходимости запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

- соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

10. 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.

11. 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 сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

12. 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 сельского поселения.

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

14. На основании указанных в части 13 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

15. 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.

16. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

###

### Статья 38. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

 - объявления по радио и/или телевидению;

* объявления на официальном сайте в сети Интернет;

- вывешивание объявлений в здании администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия подготавливает и направляет Главе сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

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

6. На основании рекомендаций Комиссии Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. 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.

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

##

## ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 39. Вопросы, выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земель-ных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструк-ции объектов капитального строительства;

- вопросы установления (прекращения) публичных сервитутов.

### Статья 40. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Республики Коми, Уставом сельского поселения «Большелуг».

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории сельского поселения «Большелуг», принимаемым решением Совета сельского поселения.

**ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### Статья 41. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Коми, орган местного самоуправления муниципального района «Корткеросский», орган местного самоуправления сельского поселения «Большелуг», заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила:

- запрашивает у органа администрации сельского поселения «Большелуг», уполномоченного в области градостроительной деятельности, заключение на предложение о внесении изменений в Правила;

- обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности), в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет его Главе сельского поселения.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

- подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

- проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану сельского поселения «Большелуг», Схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Корткеросский» перед представлением такого проекта на публичные слушания;

- подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

6. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений Глава сельского поселения в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой V настоящих Правил. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет» и направляет его с протоколами публичных слушаний Главе сельского поселения.

9. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему документов, определенных частью 8 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

- о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет сельского поселения;

- об отклонении проекта.

10. Совет сельского поселения по результатам рассмотрения документов, представленных Главой сельского поселения, принимает одно из следующих решений:

- утвердить изменения в настоящие Правила;

- отклонить изменения в настоящие Правила.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет», в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Корткеросский», в здании библиотеки.

## ГЛАВА VII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 42. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты сельского поселения «Большелуг» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

3.1. имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

3.2. имеют размеры и параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, высота и этажность построек, коэффициент использования земельного участка и т.п.) меньше или больше значений, установленных градостроительным регламентом соответствующих зон;

3.3. расположены в пределах красных линий, утвержденных проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов.

4. Правовым актом Главы сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 43. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в частях 3, 4 статьи 42 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пункте 3.1 статьи 42 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в пункте 3.2 статьи 42 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

### Статья 44. Контроль за сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

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

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

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

4. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Коми в соответствии с федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном Постановлением Правительства Российской Федерации 15.11.2006 года № 689 «О государственном земельном надзоре».

**Статья 45. Порядок сноса бесхозяйных объектов**

1. Согласно статье 225 Гражданского Кодекса Российской Федерации бесхозяйной является вещь, не имеющая собственника, чей собственник неизвестен или от права собственности на которую собственник отказался.
2. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению администрации сельского поселения, в соответствии с порядком, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 № 580 «О принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей».

Учет бесхозяйного имущества на территории сельского поселения ведется в реестре муниципальной собственности сельского поселения в имущественном комплексе «Бесхозяйное имущество».

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет администрация сельского поселения может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), обращаются в муниципальную собственность сельского поселения в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Оформление документов для признания бесхозяйным имущества, находящегося на территории сельского поселения, постановки его на учет и принятия в муниципальную собственность осуществляет администрация сельского поселения «Большелуг». Приобретателем движимого и недвижимого имущества является сельское поселение «Большелуг».

1. Снос бесхозяйных построек и бесхозяйных временных объектов осуществляется в принудительном порядке.

Снос бесхозяйного объекта недвижимости в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется после признания права муниципальной собственности на нее в суде.

Снос бесхозяйного объекта и освобождение земельного участка производится на основании распоряжения Главы сельского поселения по представлению органа администрации сельского поселения, уполномоченного на осуществление градостроительного и земельного контроля.

В распоряжении Главы сельского поселения о принудительном сносе должно быть указано:

- наименование объекта, его функциональное или целевое назначение;

- тип объекта (характеристика конструкций);

- адрес размещения объекта или его ориентиры;

- срок, до которого необходимо осуществить снос;

- требования о приведении земельного участка после сноса в состояние, пригодное для его дальнейшей эксплуатации;

- способ разборки и вид работ (демонтаж, складирование, транспортировка, хранение строительных конструкций и имущества, другие работы и услуги), которые необходимо выполнить в процессе сноса;

- место хранения строительных материалов, изделий и конструкций, оставшихся после демонтажа, имущества, находящегося внутри объекта;

- источник средств на принудительный снос;

- должностное лицо, ответственное за снос.

Снос бесхозяйного объекта производится в присутствии комиссии, персональный состав которой утверждается распоряжением Главы сельского поселения. В состав комиссии включаются представитель администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, представитель администрации по управлению муниципальным имуществом, представитель администрации, уполномоченный на осуществление градостроительного и земельного контроля, представитель администрации по общим вопросам, участковый уполномоченный полиции (по согласованию), представитель специализированного муниципального учреждения. Дополнительными членами комиссии могут являться представители общественности.

На основании распоряжения Главы сельского поселения о принудительном сносе специализированное муниципальное учреждение обследует объект, подлежащий сносу, составляет смету, согласовывает её с финансовым органом администрации сельского поселения, разрабатывает проект организации работ по сносу.

Для выполнения строительных работ по сносу (демонтажу, складированию, транспортировке, хранению строительных конструкций и имущества, других работ и услуг) по результатам торгов (конкурса, аукциона) привлекается строительная организация (подрядчик) – исполнитель муниципального заказа на снос.

После заключения муниципального контракта на снос, по согласованию с организацией - подрядчиком комиссия определяет дату и время принудительного сноса, о чем составляется соответствующий протокол.

Администрация сельского поселения уведомляет о сносе бесхозяйного объекта путем размещения предупреждения о сносе на объекте и опубликования в средствах массовой информации.

Перед сносом комиссия производит вскрытие объекта, составляет опись находящегося в ней имущества. Имущество, подлежащее сохранению, вывозится организацией – исполнителем муниципального заказа, осуществляющей технический снос объекта, на предназначенное место хранения. Строительный мусор утилизируется в соответствии с правилами, действующими на территории сельского поселения.

По факту выполненного сноса составляется акт с указанием участников, времени и способа сноса, места хранения имущества.

О факте сноса сообщается в средствах массовой информации.

### Статья 46. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Большелуг» и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг» и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения «Большелуг», соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

3. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории сельского поселения применяется в части, не противоречащей Правилам.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 47. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Карта «Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Большелуг» в масштабе 1:10000 содержит:

- Карту градостроительного зонирования территории;

- Карту зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**.**

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**ГЛАВА VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 48. Перечень территориальных зон**

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории сельского поселения «Большелуг», не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, изложенным в главе VI настоящих Правил.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ  |
| **Ж1** | Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками |
| **Ж2** | Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа) |
| **Ж3** | Перспективное развитие зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками |
|  | ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ  |
| **О1** | Зона размещения объектов социально-бытового обслуживания |
|  | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ |
| **ОС1** | Зона размещения объектов здравоохранения |
| **ОС2** | Зона размещения образовательных учреждений, детских садов |
| **ОС3** | Зона размещения объектов спортивного назначения |
| **ОС4** | Зона размещения объектов религиозного назначения |
|  | ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ |
| **1** | Могильник Улыс-Яг |
| **2** | Поселение Улыс-Яг I |
| **3** | Поселение Улыс-Яг II |
| **4** | Поселение Улыс-Яг III |
| **5** | Поселение Улыс-Яг IV |
| **6** | Памятник павшим воинам в Великой Отечественной войне с их именами на мемориальных досках |
| **7** | Каменная церковь 1910-14 года постройки |
|  | РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| **Р1** | Зона поселковых парков и скверов |
| **Р2** | Зона мест отдыха и туризма  |
| **Р3** | Зона природоохранных, рекреационно-ландшафтных территорий |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ |
| **П3** | Зона производственных и коммунальных объектовне выше III класса санитарной вредности |
| **П4** | Зона производственных и коммунальных объектовне выше IV класса санитарной вредности |
| **П5** | Зона производственных и коммунальных объектовне выше V класса санитарной вредности |
| **К** | Коммунальная зона |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| **СХ1** | Зона участков личного подсобного хозяйства |
| **СХ2** | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ |
| - | Водоохранная зона |
| - | Прибрежная защитная полоса |
| - | Санитарно-защитная зона производственных объектов |
| - | Охранная зона линий электропередач |
| - | Охранная зона газопровода |
| - | Охранная зона источников водоснабжения (1-й пояс) |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| **СП1** | Зона кладбища |
| **СП2** | Зона инженерных сооружений |
|  | ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ |
| **Л-1** | Земли лесного фонда |
| **В-1** | Земли, покрытые поверхностными водами |
| **П** | Земельные участки, предназначенные для добычи полезных ископаемых |

### Статья 49. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 50-55 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия.

**ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

* 1. Плотность жилой застройки микрорайонов определена «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми» (утверждены приказом Минархстроя Республики Коми от 29 января 2008г. № 07-ОД).

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки квартала - отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади квартала в целом;

- плотности застройки, кв.м/га:

"брутто" - отношение общей площади жилых зданий к площади квартала,

"нетто" - отношение общей площади жилых зданий к площади жилой территории квартала.

Показатели плотности для жилой застройки различных типов следует принимать не более приведенных в таблице 1.

Таблица 1. Показатели плотности для жилой застройки различных типов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип застройки | Плотность застройки, кв.м/га | Коэффициент застройки квартала |
| "брутто" | "нетто" |
| Многоквартирная малоэтажная застройка(2 этажа)  | 4000 | 4500 | 0,25 |
| Малоэтажная блокированная застройка(1 - 2 этажа)  | 5000 | 6000 | 0,35 |
| Застройка одно- двухквартирнымидомами с приусадебными участками  | 1500 | 2000 | 0,1 - 0,2 |
| Примечания: 1. Указанные показатели являются максимально допустимыми для застройкив строительно-климатическом подрайоне 1В.2. Плотности застройки "нетто" для жилой территории квартала определены в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, стоянок, озеленения и благоустройства. В плотности застройки "брутто" квартала учитываются дополнительно необходимые по расчету площади участков учреждений обслуживания повседневного уровня. 3. Социальная норма площади жилья принята 20 кв. м общей площади на человека при условии обеспечения каждой семье отдельной квартиры или дома. 4. В условиях реконструкции плотность застройки может приниматься увеличенной, но не более чем на 5%, для каждой строительно-климатической подзоны соответственно. 5. Показатели в смешанной застройке определяются путем интерполяции.  |

* 1. Площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми» следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). Из них собственно озелененные территории должны составлять по климатическим подрайонам: 1В – не менее 80 %.

В площадь озелененных территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок, физкультурных и хозяйственных площадок. Площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки в состав озелененных территорий включаются, если они составляют не более 30% их площади.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

В общем балансе территории скверов, садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

Долю озеленения территории предприятий следует принимать не менее 20%.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны не менее, %:

 до 100 м (предприятия IV, V классов) - 60%,

 свыше 100 до 1000 м (предприятия II и III классов) - 50%,

Озелененные территории общего пользования населенного пункта включают объекты озеленения, представляющие собой озелененные территории свободного посещения: леса и лесопарки, рощи, лесополосы, парки, сады, скверы, бульвары.

Суммарную площадь зеленых насаждений общего пользования для населенных мест следует принимать не менее 10 кв. м на человека.

Минимальную площадь объектов озеленения (парков, садов, скверов, бульваров), размещаемых в жилой зоне, следует принимать не ниже указанного:

**-** сады и парки жилых районов - 3 га;

**-** скверы - 0,5 га;

**-** поселковые парки - 2 га.

Уровень озелененности территорий специального назначения должен составлять не менее 20%.

* 1. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:
* обособленные от жилой территории входы для посетителей;
* обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
* самостоятельные шахты для вентиляции;
* отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
* индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.
	1. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.
	2. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с соответствии с "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», другими действующими нормативными документами.
	3. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
	4. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.
	5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми».
	6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», Приложение Е «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
	7. Таблица 2. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов с двумя этажами. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этажность | Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений | Коэффициенты использования земельного участка |
| 2 | 3,57 | 0,28 |

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения дельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

* 1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
	2. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
	3. Таблица 3. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

| Объекты посещения | Расчетные единицы | Число машиномест на расчетную едницу |
| --- | --- | --- |
| Адмиистративно-управленческие учреждения | 100 служащих | 15-25 |
| Объекты коммерческо-деловой и финансовой сфер | 100 служащих | 20-35 |
| Промышленные и коммунально-складские объекты | 100 сотрудников | 10-15 |
| Торговые центры, магазины с площадью торгового зала больше 200 м2 | 100 кв. м торговой площади | 5-7 |
| Рынки | 100 торговых мест | 40-50 |
|  Кафе  | 100 мест | 8-15 |
| Театры, концертные залы; кинотеатры  | 100 мест | 15-20 |
| Гостиницы  | 100 мест | 8-10 |
| Поликлиники | 100 посещений в смену | 2-3 |
| Спортивные сооружения с трибунами  | 100 мест | 4-10 |
| Парки | 100 посетителей | 5-7 |
| Пляжи  | 100 посетителей | 15-20 |
| Лесопарки и заповедники | 100 посетителей | 7-10 |

* 1. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Свода правил СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
	2. Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения – размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения:

общей площадью не более 700 кв. м

* магазинов розничной торговли;
* общественного питания;
* бытового обслуживания;
* отделений связи;

общей площадью до 150 кв. м:

* банков;
* магазинов и киосков союзпечати;
* женских консультаций;
* раздаточных пунктов молочных кухонь;
* юридических консультаций и нотариальных контор;
* филиалов библиотек;
* выставочных залов;
* контор жилищно-эксплуатационных организаций;
* для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);

 за исключением:

* предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий);
* пунктов приема посуды;
* специализированных магазинов, строительных, москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;
* предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв. м);
* мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;
* бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
* автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв. м;
* общественных уборных;
* похоронных бюро.

16. В соответствии с Законом Республики Коми от 28.06.2005 № 59-РЗ «О регулировании некоторых вопросов в области земельных отношений» (принят Государственным Советом Республики Коми 16 июня 2005 года) установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для:

1) садоводства - от 0,05 га до 0,15 га;

2) огородничества - от 0,02 га до 0,10 га;

3) животноводства - от 0,02 га до 0,10 га;

4) дачного строительства - от 0,06 га до 0,25 га;

 5) ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - до 75 га, в том числе сельскохозяйст-венные угодья - до 50 га.

17. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены в соответствии с решением Совета муниципального района «Корткеросский» от 30.05.2002 г. № 4 (в ред. Решения от 02.06.2005 г.):

 1) для ведения личного подсобного хозяйства - от 0,02 га до 0,5 га;

 2) для строительства индивидуального жилого дома, в том числе в кварталах новой застройки - от 0,06 га до 0,25 га в зависимости от генерального плана застройки населенного пункта (проекта детальной планировки микрорайона жилой застройки).

Предельная площадь земельного участка, предоставляемого в собственность бесплатно для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, не должна превышать 0,30 га.

18. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых на территории сельского поселения «Большелуг» для целей, предусмотренных п. 17 настоящей статьи, устанавливаются в соответствии с решением Совета сельского поселения «Большелуг» в пределах минимального и максимального значений, утвержденных решением Совета муниципального района «Корткеросский» для территории муниципального района «Корткеросский».

19. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

Максимальная высота ограждений земельных участков жилой индивидуальной застройки:

 - вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

 - вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

 - между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности;

 - со стороны улиц и проездов ограждение (в том числе калитки, ворота) должно быть выполнено в «прозрачным» исполнении (решетчатым, сетчатым, не глухим). Характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

 - ограждение внутренних границ земельных участков допускается из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатым, но не глухим.

Ограждение земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается, за исключением декоративного ограждения высотой не более 0,5 м.

Цвет и характер ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся архитектурной среды.

Проектирование ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений в соответствии со СН 441-72\*.

20. Общие требования к застройке придомовой территории.

1) Застройка придомовых территорий должна осуществляться с учетом требований, изложенных в п.1-8, 10, 14-15 настоящего раздела и нормативов, изложенных ниже.

Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) - не менее 15 м.

В границы участков, предоставляемых под возведение объектов капитального строительства, включаются:

- площадь застройки жилых зданий (здания);

- подъезды к зданиям;

- открытые площадки для хранения легковых автомобилей;

- места сбора и хранения отходов;

- озелененные территории.

Отдельно стоящие инженерные сооружения (трансформаторные подстанции, насосные, котельные и т.п.) должны иметь самостоятельные участки. При сохранении и размещении инженерных сооружений в границах участков другого назначения следует предусматривать беспрепятственный подход и подъезд к этим сооружениям, а также другие условия их нормального функционирования.

Удельные размеры площадок различного функционального назначения, размещаемых на межмагистральной территории (в кварталах) многоквартирной застройки, следует принимать по таблице 4.

Таблица 4. Удельные размеры площадок различного функционального назначения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер территории, кв.м/чел. в подрайоне 1В | Средний  размер одной  площадки,  кв.м | Расстояние до окон жилых и общественных зданий, м |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста  | 0,7 | 30 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения  | 0,1 | 10 | 10 |
| Для занятий физкультурой  | 1,0 | 80 | 40/10 <\*> |
| Для хозяйственных целей (в т.ч. размещениямусоросборников)  | 0,1 | 10 | 20 |
| Для стоянки автомашин  | 4,0 | 22,5(18) <\*\*> | в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 |
| <\*> В знаменателе - если шумовые характеристики на спортплощадках не создают превышения уровня шума в помещениях (при использовании крытых площадок или при установке площадок для настольного тенниса).<\*\*> В скобках - при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.  |
| Примечания: 1. Приведенные показатели относятся ко всей межмагистральной территории (кварталу) в целом, включая территорию отдельных участков, выделяемых под объекты капитального строительства.  |
| 2. Хозяйственные площадки для мусоросборников следует располагать не далее 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. К площадкам мусоросборников должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.  |
| 3. Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и физкультурных площадок следует принимать не менее 20 м.  |
| 4. Детские игровые площадки в обязательном порядке должны быть оснащены оборудованием, разрабатываемым индивидуально или принимаемым по типовым альбомам.  |

В кварталах застройки с приквартирными и приусадебными участками, в том числе в блокированной застройке, садово-дачной застройке, следует сокращать удельные показатели площадок относительно приведенных в таблице 4:

- для игр детей - на 50% (размещая эти площадки в виде отдельного комплекса, например, при общественном центре);

- для стоянки автомашин на межмагистральной территории (за пределами индивидуального участка) - на 50% (размещая их в основном при общественном центре).

В усадебной застройке следует принимать расстояния:

- от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке - не менее 10 м;

- от границ участка до хозяйственных построек - не менее 1 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований СНиП 31-02, санитарных и противопожарных норм, а также блокировка хозяйственных построек на соседних участках по обоюдному согласию владельцев.

Примечание:

На территории участков индивидуальной застройки, располагаемых в пределах черты населенных пунктов, возведение помещений для домашних животных допускается по решению органов местного самоуправления при согласовании с органами санитарно-эпидемиологического надзора и государственного пожарного надзора.

Санитарные разрывы от окон жилых домов до блоков сараев для скота и птицы принимаются: одиночных или двойных - не менее 15 м, до 8 блоков - не менее 25 м.

Площадь застройки сблокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв.м. Расстояние между группами сараев и зданиями следует принимать в соответствии с противопожарными нормами.

2) Перечень объектов, допустимых к строительству на придомовой территории индивидуального жилого дома:

Основные виды разрешенного использования

* сады, скверы;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* водопроводные насосные станции;
* локальные канализационные очистные сооружения;
* локальные очистные сооружения поверхностного стока;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общей площади);
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* закусочные, кафе общей площадью до 150 кв.м (с ограничением по времени работы);
* парикмахерские;
* аптеки;
* мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* гостевые парковки;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
* спортплощадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты;
* гаражи или стоянки 1-3 места;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания (при условии последующего выделения в отдельную зону после разработки проекта планировки и проекта межевания);
* хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
* сады, огороды;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* теплицы, оранжереи;
* постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса);
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* площадки для сбора мусора;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Перечень объектов, допустимых к строительству на придомовой территории многоквартирного жилого дома:

Основные виды разрешенного использования

* сады, скверы;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* АТС, узлы связи;
* водопроводные насосные станции;
* локальные канализационные очистные сооружения;
* локальные очистные сооружения поверхностного стока;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общей площади);
* участковые пункты полиции;
* гаражи боксового типа;
* гостевые автостоянки;
* хозяйственные постройки без права содержания в них домашнего скота и птицы.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* гаражи или стоянки от 5 и более машиномест;
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* площадки для сбора мусора;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

3) Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на придомовой территории может осуществляться только с согласия собственников многоквартирного жилого дома (индивидуального жилого дома). Выдача разрешения на строительство на придомовой территории производится в соответствии законодательством в порядке, изложенном в статье 31 настоящих Правил. Разрешение на строительство, реконструкцию не требуется в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

Ж1 Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками;

Ж2 Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа);

Ж3 Перспективное развитие зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

**Ж1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

Основные виды разрешенного использования

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* блокированные жилые дома 1-2 этажа с придомовыми участками;
* сады, скверы;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* АТС, узлы связи;
* водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
* локальные канализационные очистные сооружения;
* локальные очистные сооружения поверхностного стока;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади);
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м.;
* закусочные, кафе общей площадью до 150 кв. м (с ограничением по времени работы);
* парикмахерские;
* аптеки;
* мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
* участковые пункты полиции;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* гостевые парковки;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
* спортплощадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты;
* гаражи или стоянки 1-3 места;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания (при условии последующего выделения в отдельную зону после разработки проекта планировки и проекта межевания);
* хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
* сады, огороды;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* теплицы, оранжереи;
* постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса);
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* площадки для сбора мусора;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»;
* НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка  | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 10 |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участкадля малоэтажной блокированной застройки | % | 1550 |
| 8 | Минимальные размеры приквартирного участка в блокированной малоэтажной застройке | кв. м | 30 |
| 9 | Минимальные размеры приквартирного участка в усадебной застройке сельских поселений | кв. м | 1200 |

**Ж2. ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-2 ЭТАЖА)**

Основные виды разрешенного использования

* многоквартирные жилые дома 1-2 этажей;
* сады, скверы;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* АТС, узлы связи;
* водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
* локальные канализационные очистные сооружения;
* локальные очистные сооружения поверхностного стока;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС;
* торговые центры.

Условно разрешенные виды использования

* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади);
* общежития;
* участковые пункты полиции;
* гаражи боксового типа;
* гостевые автостоянки на отдельном земельном участке;
* хозяйственные постройки без права содержания в них домашнего скота и птицы.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* гаражи или стоянки от 5 и более машиномест;
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* площадки для сбора мусора;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;

- другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам 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.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Расстояние от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке – не менее 10 м.

**Ж3. ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗОН ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Территории с неустановленным функциональным назначением их использования. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

**ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**О1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости (здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов).

При проектировании розничных рынков следует обеспечивать санитарно-защитную зону, которая в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", (утв. [постановлением](http://base.garant.ru/12158477/) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. N 74), составляет 50 метров.

Основные виды разрешенного использования

* гостиницы;
* отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей;
* рынки;
* оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
* библиотеки, клубы, дома культуры (зрелищные объекты при домах культуры: театры, кинотеатры, концертные залы);
* сады, скверы;
* открытые спортивные площадки;
* бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные;
* ветеринарные поликлиники и станции;
* органы государственного управления;
* органы местного самоуправления, общественного самоуправления;
* участковые пункты полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры;
* общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации;
* бизнес-центры, офисные центры;
* отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
* банки, учреждения кредитования, нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства;
* АТС, узлы связи;
* передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;
* стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

* центры социального обслуживания населения;
* жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования

* гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, встроенные или встроенно-пристроенные;
* площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* общественные туалеты;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки  |   м |   - |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий  | м |  25 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

**ОС1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* фельдшерско-акушерские пункты;
* пункты первой медицинской помощи;
* аптеки;
* сады, скверы;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* жилые дома для персонала;
* объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;
* площадки для отдыха;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* открытые автостоянки;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОС1

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

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**ОС2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, ДЕТСКИХ САДОВ**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений дошкольного и общего образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости;
* детские дошкольные учреждения;
* библиотеки, детские творческие, музыкальные, художественные, хореографические студии;
* сады, скверы;
* физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, спортивные площадки и иные спортивные объекты;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* жилые дома для персонала;
* площадки: для отдыха, хозяйственные;
* теплицы и оранжереи;
* объекты, технологически связанные с назначением основного вида (мастерские и т.д.).

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**ОС3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* стадионы, спортивные комплексы и иные спортивные объекты;
* физкультурно-оздоровительные комплексы;
* открытые спортивные площадки, теннисные корты и другие аналогичные объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* площадки для временных сооружений торговли, проката спортинвентаря;
* общественные туалеты;
* мусоросборники;
* открытые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

* футбольные поля с трибунами;
* залы, спортивные клубы многоцелевого и специализированного назначения;
* предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары);
* специализированные магазины по продаже спортивных товаров;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**ОС4. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕЛИГИОЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Основные виды разрешенного использования

* объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды использования:

* объекты, сопутствующие отправлению культа;
* жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
* хозяйственные корпуса;
* общественные туалеты;
* парковки перед объектами религиозных и обслуживающих видов использования;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
* мусоросборники.

**ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | Могильник Улыс-Яг |
| **2** | Поселение Улыс-Яг I |
| **3** | Поселение Улыс-Яг II |
| **4** | Поселение Улыс-Яг III |
| **5** | Поселение Улыс-Яг IV |
| **6** | Памятник павшим воинам в Великой Отечественной войне с их именами на мемориальных досках |
| **7** | Каменная церковь 1910-14 года постройки |

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и законодательством Республики Коми в области охраны объектов культурного наследия.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* парки, скверы;
* площадки для отдыха;
* сохранение и восстановление полного комплекса характерных черт памятника архитектуры и культуры:
* хозяйственная деятельность, не загрязняющая территорию, не наносящая ущерб памятнику архитектуры и культуры.

Запрещается:

- самовольная вырубка и посадка деревьев и кустарников; разработка карьеров; применение интенсивных технологий сельхозпроизводства; устройство необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок; а также любая другая деятельность, представляющая угрозу загрязнения или уничтожения памятника архитектуры и культуры.

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

К рекреационным зонам относятся участки территории в границах поселения, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые поселковыми лесами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.

Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Р1. ЗОНА ПОСЕЛКОВЫХ ПАРКОВ И СКВЕРОВ**

Зона Р1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, а их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона предназначена для организации парков, скверов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования

* парки, скверы;
* малые архитектурные формы;
* площадки для отдыха;
* искусственные и естественные водоемы и водные устройства;
* игровые площадки;
* спортплощадки;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* пункты первой медицинской помощи.

 Вспомогательные виды разрешенного использования

* оборудованные площадки для временных объектов торговли.

Условно разрешенные виды использования:

* хозяйственные корпуса для хранения инвентаря обслуживаемых парковых территорий;
* общественные туалеты;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* парковки для временного хранения автомобилей;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р1.

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории. В общем балансе территории скверов, садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %. (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

**Р2. ЗОНА МЕСТ ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги);
* сады, скверы;
* лесопарки;
* оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря;
* открытые спортивные площадки;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* хозяйственные постройки для уборочного инвентаря;
* площадки для отдыха;
* общественные туалеты;
* оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;
* автостоянки для посетителей (по нормативному расчету).

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СН 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Р3. ЗОНА ПРИРОДООХРАННЫХ, РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования

* лесопарки (лесные массивы), рекреационно-ландшафтные территории (луга, естественные природные территории зеленой зоны);
* санитарно-защитные лесополосы без размещения в них производственных объектов;
* водоохранные зеленые насаждения;
* озеленение специального назначения;
* питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;
* лесопитомники;
* автостоянки открытого типа общего пользования.

Условно разрешенные виды использования

* оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* площадки для мусоросборников.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* хозяйственные постройки для уборочного инвентаря;
* площадки для отдыха;
* общественные туалеты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р2

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Существующие массивы лесов следует преобразовывать в лесопарки.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

Производственные зоны, зоны для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В производственных зонах сельских поселений и населенных пунктов следует размещать животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательные станции, ветеринарные учреждения, теплицы и парники, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в производственных зонах:

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

# 2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*».

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", (утв. [постановлением](http://base.garant.ru/12158477/) Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74).

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м ……………………. 60%

свыше 100 до 1000 м .……. 50%

свыше 1000 м …………….….40%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", (утв. [постановлением](http://base.garant.ru/12158477/) Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74);
* другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

**П3. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ III КЛАССА САНИТАРНОЙ ВРЕДНОСТИ**

Зона П3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

* промышленные предприятия и коммунальные объекты III класса вредности;
* производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие подъезда большегрузного транспорта;
* жилищно-эксплуатационные службы;
* автотранспортные предприятия;
* гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, специальной техники;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* офисы, конторы, административные службы;
* подразделения противопожарной службы;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).
* озеленение специального назначения;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;
* водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
* локальные канализационные очистные сооружения;
* локальные очистные сооружения поверхностного стока;
* передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;
* технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;
* питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;
* лесопитомники;
* объекты (вышки, опоры, здания) сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

**П4. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ IV КЛАССА САНИТАРНОЙ ВРЕДНОСТИ**

Зона П4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

* коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
* теплицы;
* гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей и специальной техники;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* объекты (вышки, опоры, здания) сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* автостоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон

**П5. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ V КЛАССА САНИТАРНОЙ ВРЕДНОСТИ**

Зона П5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

* коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
* автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.

**К. КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА**

Основные виды разрешенного использования:

* гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* объекты складского назначения различного профиля.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты (вышки, опоры, здания) сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СХ1. ЗОНА УЧАСТКОВ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Основные виды разрешенного использования

* личное подсобное хозяйство;
* садовые дома, летние сооружения;
* сады, огороды;
* коллективные огородничества;
* растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники).

Условно разрешенные виды использования:

* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани);
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
* индивидуальные гаражи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* площадки для мусоросборников;
* противопожарные водоемы.
* емкости для хранения воды на придомовом участке.

**СХ2. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Используется в целях ведения сельского хозяйства.

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);

* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования

* растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники);
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

* распределительные подстанции.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* складские здания и площадки;
* предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (складирование);
* объекты, технологически связанные с назначением основного вида.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* другие действующие нормативно-правовые документы.

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Зоны с особыми условиями использования территорий образуются в целях обеспечения:

- безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспортных и иных объектов;

- условия охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

В границах таких зон может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются на землях, прилегающих к объектам, в отношении которых установлены такие зоны:

1. Зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- водоохранная зона;

- прибрежная защитная полоса;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений, и иных объектов;

- санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций;

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения I, II, III поясов.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия – памятников истории, культуры и архитектуры.

Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, приведены в статьях 50-55 настоящих Правил.

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СП1. ЗОНА КЛАДБИЩА**

Зона предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

* действующие кладбища;
* объекты для отправления культа;
* лесопарки (лесные массивы);
* озеленение специального назначения;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

* оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли.

Условно разрешенные виды использования:

* общественные туалеты;
* парковки;
* мусоросборники.

Использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь земельного участка кладбища - не более 10 га.

**СП2. ЗОНА ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ.**

Основные виды разрешенного использования:

* водозаборные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

* строительство и реконструкция инженерных сооружений, коммуникаций и объектов.

**ГЛАВА IX. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 50. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

1.  На карте градостроительного зонирования отражены зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- водоохранная зона;

- прибрежная защитная полоса;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений, и иных объектов;

- санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций;

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения I, II, III поясов.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (Часть II настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 49 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
3. Федеральный закон от 10января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
5. Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
7. СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
8. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
9. СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
10. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
11. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
12. ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
13. Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.
14. СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».
15. Правила установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.
16. Правила охраны газораспределительных сетей. Утверждены постановлением Госгортехнадзора России от 20.11.2000 № 878.
17. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов**

1. Санитарно-защитная зона предназначена для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания.
2. Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

 Размеры и границы санитарно-защитных зон должны быть обоснованы проектами санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждены результатами натурных исследований и измерений.

1. Размеры санитарно-защитных зон от кладбищ устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», МДС 31-10.2004 «Рекомендации по планировке и содержанию зданий, сооружений и комплексов похоронного назначения». Ограничения использования территорий кладбищ СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома,

- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха,

- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,

- спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;

- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы;

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

- пожарные депо;

 - местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

6. Ограничения в использовании земель охранных зон газораспределительных сетей установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей».

На территории охранных зон запрещается:

- строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения;

- разрушение берегоукрепительных сооружений, водопропускных устройств, земляных и иных сооружений, предохраняющих газораспределительные сети от разрушения;

- снос и реконструкция мостов, коллекторов, автомобильных дорог с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного их выноса.

7. Ограничения в использовании земель линий электропередач установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «Правила установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Запрещается:

- строительство любых зданий и сооружений;

- размещение АЗС;

- устройство спортивных площадок, стадионов, остановок транспорта;

- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;

- складирование удобрений, кормов, соломы;

- устройство свалок.

8. Ограничения в использовании земель линий и сооружений связи предусмотрены Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»:

- на трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн определяются эксплуатирующими предприятиями участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

1. Для действующих предприятий и объектов, размеры санитарно-защитных зон которых не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, администрациями предприятий должны составляться планы мероприятий по организации санитарно-защитной зоны, которые согласовываются центром государственной санитарно-эпидемиологической службы.
2. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Статья 52. Водоохранная зона. Прибрежная защитная полоса**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СП 42.13330.2011, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
1. Водоохранные зоны выделяются в целях:
* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
1. Сельское поселение «Большелуг» расположено в водоохранной зоне р.Вишера, которая является средой обитания водных биологических ресурсов, занесенных в Красную книгу Российской Федерации – нельмы, обыкновенного подкаменщика.

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» - «Действия, которые могут привести к гибели, сокращению численности или нарушению среды обитания объектов животного мира, занесенных в Красные книги, не допускаются. Юридические лица и граждане, осуществляющие хозяйственную деятельность на территориях и акваториях, где обитают животные, занесенные в Красные книги, несут ответственность за сохранение и воспроизводство этих объектов животного мира в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации».

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:
* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой V настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохраной зоны р. Вишера – 200 м, р. Зулэбъю – 100 м, р. Лёкзулоб – 50 м, р. Пома – 50 м, остальных рек и ручьев на территории сельского поселения – 50 м.

**Прибрежная защитная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* СП 42.13330.2011, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Ширина прибрежной защитной полосы р. Вишера, рек и ручьев на территории сельского поселения – 50 м (уклон берега более трёх градусов).

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

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

**Статья 53. Зона санитарной охраны источников водоснабжения**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Зона санитарной охраны (ЗСО) организовывается в составе трех поясов:

- первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

- второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения в сельском поселении «Большелуг» не разработаны.

1. Зона санитарной охраны **первого пояса**.

Согласно Генеральному плану сельского поселения «Большелуг»:

- для водозаборных скважин 1 пояс ЗСО принимается в радиусе 30 м от устья скважин;

- на площадке очистных сооружений организуется 1 пояс ЗСО на расстоянии 30 м от стен резервуаров и сооружений;

- для водобашни 1 пояс ЗСО принимается в радиусе 15 м от ствола башни.

Территория **первого пояса** ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев,

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,

- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий,

- проживание людей,

- применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

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

Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

На территории **первого пояса** ЗСО запрещается:

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

- проведение рубок лесных насаждений.

3. Границы второго и третьего поясов ЗСО определяются гидродинамическими расчетами.

Граница **второго пояса ЗСО** определяется из условия, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Основными параметрами, определяющими расстояние от границ второго пояса ЗСО до водозабора, является время продвижения микробного загрязнения с потоком подземных вод к водозабору в течение 200 суток.

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

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории **второго пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- подземное складирование твердых отходов;

- разработка недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуслав­ливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтра­ции, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и рубка реконструкции.

На территории **второго пояса** зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.), необходимые мероприятия по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

4. Граница **третьего пояса** ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами, исходя из того, что время движения химического загрязнения к водозабору должно быть больше расчетного срока эксплуатации водозабора.

На территории **третьего пояса** ЗСО должно осуществляться:

- выявле­ние, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности заг­рязнения водоносных горизонтов;

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами экологического и геологического контроля.

На территории **третьего пояса** ЗСО запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- подземное складирование твердых отходов;

- разработка недр земли.

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса только при использовании подземных вод при условии выполнения специальных мероприя­тий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

**Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в рекреационных зонах**

* 1. На территории сельского поселения «Большелуг» особо охраняемые природные территории отсутствуют.
	2. На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Объекты культурного наследия в сельском поселении «Большелуг» представлены памятниками истории и археологии, отраженными на Карте градостроительного зонирования:

- поселениями «Улыс-Яг I», «Улыс-Яг II» (датировано бронзовым веком), «Улыс-Яг III», «Улыс-Яг IV», могильником «Улыс-Яг»;

- памятником павшим воинам в Великой Отечественной Войне с их именами на мемориальных досках;

- каменной церковью 1910-1914 гг. постройки.

2. Согласно статье 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановлению Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

- зона охраны объекта культурного наследия;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав, границы зон охраны объекта культурного наследия, их параметры и режимы использования территорий этих зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В пределах зон охраны памятников истории и культуры запрещается проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению данного памятника и установленных видов хозяйственной деятельности, не нарушающих целостности памятника и не создающих угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

На выявленные объекты культурного наследия (памятники археологии) на территории сельского поселения «Большелуг» проекты охранных зон не разработаны. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории рекомендуется установить, до разработки проектов зон охраны, *временные зоны охраны* размерами не менее 100 м от границ объекта по всему его периметру.

Охранная зона объекта культурного наследия − территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

**ГЛАВА X. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.