|  |
| --- |
| Правила Землепользования и Застройки |
| Ингарского сельского поселения |
| Приволжского района |
| Ивановской области |

|  |
| --- |
| ИП Шатров РН  гЯрославль 2012 |

Инв. № \_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация  Ингарского сельского поселения  Приволжского муниципального района  Ивановской области | Договор 2012 г. |

ИНГАРСКОЕ

сельское поселение

Ивановская область

Приволжский муниципальный район

Нормативно-правовой акт

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Ответственный исполнитель Р.Н. Шатров

Ярославль

2012

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ. - 5 -](#_Toc363422250)

[ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. - 6 -](#_Toc363422251)

[Глава 1. Общие положения. - 6 -](#_Toc363422252)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. - 6 -](#_Toc363422253)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил. - 11 -](#_Toc363422254)

[Статья 3. Территориальные зоны и градостроительные регламенты. - 13 -](#_Toc363422255)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. - 17 -](#_Toc363422256)

[Статья 5. Соотношение Правил с генеральным планом сельского поселения и документацией по планировке территорий. - 17 -](#_Toc363422257)

[Статья 6. Застройщики. - 17 -](#_Toc363422258)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки. - 18 -](#_Toc363422259)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил. - 19 -](#_Toc363422260)

[Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. - 19 -](#_Toc363422261)

[Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам. - 19 -](#_Toc363422262)

[Глава 3. Участники отношений возникших по поводу землепользования и застройки. - 20 -](#_Toc363422263)

[Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия. - 20 -](#_Toc363422264)

[Статья 11. Комиссия по вопросам землепользования и застройки при администрации Ингарского сельского поселения. - 22 -](#_Toc363422265)

[Статья 12. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил. - 23 -](#_Toc363422266)

[Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. - 26 -](#_Toc363422267)

[Статья 13. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции. - 26 -](#_Toc363422268)

[Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель. - 30 -](#_Toc363422269)

[Статья 15. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей. - 31 -](#_Toc363422270)

[Статья 16. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Приволжского муниципального района. - 33 -](#_Toc363422271)

[Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости. - 35 -](#_Toc363422272)

[Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Приволжского муниципального района. - 36 -](#_Toc363422273)

[Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей. - 37 -](#_Toc363422274)

[Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации Приволжского муниципального района. - 39 -](#_Toc363422275)

[Статья 21. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также Администрации муниципального района. - 40 -](#_Toc363422276)

[Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения. - 43 -](#_Toc363422277)

[Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. - 44 -](#_Toc363422278)

[Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов. - 46 -](#_Toc363422279)

[Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории. - 49 -](#_Toc363422280)

[Статья 25. Общие положения о планировке территории. - 49 -](#_Toc363422281)

[Статья 26. Градостроительные планы земельных участков. - 54 -](#_Toc363422282)

[Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель. - 55 -](#_Toc363422283)

[Статья 27. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков. - 55 -](#_Toc363422284)

[Статья 28. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям. - 55 -](#_Toc363422285)

[Глава 7. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. - 57 -](#_Toc363422286)

[Статья 29. Проектная документация. - 57 -](#_Toc363422287)

[Статья 30. Разрешение на строительство. - 57 -](#_Toc363422288)

[Статья 31. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. - 58 -](#_Toc363422289)

[Статья 32. Строительный контроль и государственный строительный надзор. - 58 -](#_Toc363422290)

[Глава 8. Публичные слушания. - 58 -](#_Toc363422291)

[Статья 33. Общие положения о публичных слушаниях. - 58 -](#_Toc363422292)

[Статья 34. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о - предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, отклонениях от Правил. - 59 -](#_Toc363422293)

[Статья 35. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории. - 61 -](#_Toc363422294)

[Глава 9. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов. - 64 -](#_Toc363422295)

[Статья 36. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд. - 64 -](#_Toc363422296)

[Статья 37. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд. - 65 -](#_Toc363422297)

[Статья 38. Условия установления публичных сервитутов. - 66 -](#_Toc363422298)

[Глава 10. Строительные изменения недвижимости - 66 -](#_Toc363422299)

[Статья 39. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. - 66 -](#_Toc363422300)

[Глава 11. Заключительные положения. - 67 -](#_Toc363422301)

[Статья 40. Порядок внесения изменений в Правила. - 67 -](#_Toc363422302)

[Статья 41. Контроль за использованием объектов недвижимости. - 69 -](#_Toc363422303)

[Статья 42. Вступление в силу Правил. - 69 -](#_Toc363422304)

[Статья 43. Ответственность за нарушения Правил. - 69 -](#_Toc363422305)

[ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ИНГАРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. - 70 -](#_Toc363422306)

[Статья 44. Виды градостроительного зонирования на территории Ингарского сельского поселения. - 70 -](#_Toc363422307)

[Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно – защитных зон. - 71 -](#_Toc363422308)

[Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов. - 72 -](#_Toc363422309)

[Статья 47. Ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. - 73 -](#_Toc363422310)

[ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. - 74 -](#_Toc363422311)

[Статья 48. Общественно деловые и коммерческие зоны. - 75 -](#_Toc363422312)

[Статья 49. Специальные обслуживающие и деловые зоны. - 77 -](#_Toc363422313)

[Статья 50. Жилые зоны. - 79 -](#_Toc363422314)

[Статья 51. Производственные и коммунальные зоны. - 83 -](#_Toc363422315)

[Статья 52. Зоны транспортной инфраструктуры. - 87 -](#_Toc363422316)

[Статья 53. Зоны специального назначения. - 87 -](#_Toc363422317)

[Статья 54. Зоны коллективного садоводства, огородничества и дачного строительства. - 89 -](#_Toc363422318)

[Статья 55. Зоны природно-рекреационного назначения. - 90 -](#_Toc363422319)

[Статья 56. Зоны резервных территорий. - 92 -](#_Toc363422320)

[ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. - 93 -](#_Toc363422321)

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Карта территории Ингарского сельского поселения с указанием ораничений использования территории

масштаб 1:20000 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лист1

Карта градостроительного зонирования п.Ингарь Ингарского сельского поселения с указанием ораничений использования территории

масштаб 1:2500 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лист2

Карта градостроительного зонирования с.Толпыгино Ингарского сельского поселения с указанием ораничений использования территории

масштаб 1:2500 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лист3

Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов Ингарского сельского поселения,

масштаб 1:5000 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лист4

Карта градостроительного зонирования территории населенных пунктов Ингарского сельского поселения

масштаб 1:5000 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лист5

# ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки (далее именуются – Правила) Ингарского сельского поселения Приволжского муниципального района Ивановской области разработаны в 2012 году на основании договора от 01.10.2012 г. с Администрацией Ингарского сельского поселения.

Правила разработаны на основании положений Градостроительного, Земельного и Водного кодексов Российской Федерации и Федерального закона от 06.10.2003 г. « 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в РФ, иных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и нормативных правовых актов Ивановской области, Устава Ингарского сельского поселения, нормативных правовых актов Приволжского муниципального района и Ингарского сельского поселения.

Графическая и текстовая часть Правил по составу и содержанию соответствует требованиям Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ «Градостроительный кодекс РФ» ( с изменениями в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2011 N 364-ФЗ) и технического задания на выполнение работ по разработке проекта Правил и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы Правил, кроме того, выполнены в электронном виде.

Правила являются муниципальным нормативно – правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории Ингарского сельского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики, формируемой на базе утвержденной градостроительной документации.

Основой для правил является генеральный план Ингарского сельского поселения, разработанный в 2012 году.

Правила действуют на территории Ингарского сельского поселения в пределах границ поселения. Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

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

## Глава 1. Общие положения.

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующих значениях:

акт выбора земельного участка – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно – геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением;

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

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

виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей

точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

генеральный план поселения - основной документ, регламентирующий территориальное планирование поселения;

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

градостроительное зонирование – зонирование территорий Ингарского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель; принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка; его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство; выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами; градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

документация по планировке территорий – проект планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

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

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

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

земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

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

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно – защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников архитектуры и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иначе зоны, устанавливаемые с федеральными законами;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территорий и архитектурно – строительного проектирования;

капитальный ремонт объектов капитального строительства – если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

коэффициент застройки (КЗ) – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка ( в процентах );

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

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутами);

объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома в количеством надземных этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи;

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

объекты культурного наследия – объекты, представляющие собой историко – культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;

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

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

сооружений, их частей;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается в качестве нормативного правового акта органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется

для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

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

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

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

реконструкция – изменение параметров объекта капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, этажности, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно – технического обеспечения;

санитарно – защитная зона – территория между границами промышленной (коммунальной) площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно – рекреационной зоны, зоны отдыха (курорта) с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

строения и сооружения вспомогательного использования – любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания или имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие);

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

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

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения;

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

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

целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, устанавливаемых в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения;

формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);

- разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;

- технических условий подключения объектов на земельном участке к сетям инженерно – технического обеспечения.

### Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Правила землепользования и застройки Ингарского сельского поселения определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц Приволжского муниципального района и сельского поселения в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков физическими и юридическими лицами, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в Ингарском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах, условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

3. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития сельской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам сельского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению сельской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации сельской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

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

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- 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 состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды.

6. Настоящие правила обязательны для исполнения органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

### Статья 3. Территориальные зоны и градостроительные регламенты.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Ингарского сельского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

2. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Их границы устанавливаются по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

- границам муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

- видами территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

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

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

- в границах территорий общего пользовании

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

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

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

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

– в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости настоящих Правил включает:

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

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам публичных слушаний.

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Приволжского муниципального района и сельского поселения. Указанный порядок устанавливается к случаям, когда:

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

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Структурное подразделение "Главный архитектор Приволжского муниципального района", который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом Приволжского муниципального района;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

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

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

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

Администрация Ингарского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Администрации Ингарского сельского поселения, а также в иных органах местного самоуправления и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Приволжском сельском поселении;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном настоящими Правилами.

### Статья 5. Соотношение Правил с генеральным планом сельского поселения и документацией по планировке территорий.

1. Правила разработаны на основании генерального плана Ингарского сельского поселения.

В случае внесения изменений в генеральный план Ингарского сельского поселения соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана Ингарского сельского поселения, настоящих Правил и не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территории может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 6. Застройщики.

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед органами местного самоуправления муниципального образования Приволжского муниципального района об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

### Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям Администрации Приволжского Муниципального района Ивановской области в области землепользования и застройки относятся:

- установление порядка управления и распоряжения земельными участками;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- обеспечение разработки документации по планировке территории;

- утверждение нормативов градостроительного проектирования Ингарского сельского поселения;

- инициатива об изменении границ Ингарского сельского поселения в порядке, установленном действующим законодательством;

- резервирование земель для муниципальных нужд;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

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

- другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Администрации Ингарского сельского поселения относятся:

- утверждение генерального плана Ингарского сельского поселения;

- утверждение Правил, внесение изменений в Правила;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- утверждение градостроительного регламента;

- инициатива об изменении границ Ингарского сельского поселения в порядке, установленном действующим законодательством;

- другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

### Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

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

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

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

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные или условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

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

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, применительно к соответствующим зонам.

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

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

### Статья 9. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 8, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной среды. 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.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем недвижимости, указанных в подпунктах 1,2 части 3 статьи 8 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 чрезвычайной ситуации, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 8 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.

## Глава 3. Участники отношений возникших по поводу землепользования и застройки.

### Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Приволжского муниципального района и сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией Приволжского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в Администрацию Приволжского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

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

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

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет комитет по управлению имуществом посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в Ингарском сельском поселении землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

### Статья 11. Комиссия по вопросам землепользования и застройки при администрации Ингарского сельского поселения.

1. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при администрации Ингарского сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы Ингарского сельского поселения, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами. Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утвержденными Главой Приволжского муниципального района .

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих проведения публичных слушаний;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих публичных слушаний;

- подготавливает Главе Ингарского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе, содержащие предложения о предоставлении разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается первый заместитель главы администрации сельского поселения.

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации Приволжского муниципального района, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

В состав Комиссии включаются также:

- депутаты (представительного органа местного самоуправления) Приволжского муниципального района и сельского поселения – по рекомендации представительного органа местного самоуправления;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления, представители законодательного органа субъекта Российской Федерации.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы Ингарского сельского поселения.

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

Секретарь Комиссии является служащим комитета по управлению муниципальным имуществом (далее КУМИ).

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

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

6. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

### Статья 12. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- Администрация Приволжского муниципального района;

- Администрация Ингарского сельского поселения;

- иные уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления;

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по земельным вопросам предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела по архитектуре и градостроительству Приволжского муниципального района (далее ОАГ) входит:

- подготовка для Главы Приволжского муниципального района, представительного органа местного самоуправления, Комиссии 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, в том числе, в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешений на строительство;

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

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАГ.

4. Градостроительный совет при ОАГ является консультативным органом при руководителе ОАГ. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым руководителем ОАГ. Председателем Градостроительного совета является руководитель ОАГ. Секретарем Градостроительного совета является служащий ОАГ.

На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Градостроительный совет подготавливает рекомендации руководителю ОАГ по вопросам:

- разработки и реализации градостроительной политики;

- согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;

- внесения изменений в настоящие Правила;

- размещения объектов декоративно-монументального искусства на территории общего пользования;

- проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;

- иным вопросам, входящим в компетенцию руководителя ОАГ.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации Ингарского сельского поселения, входит:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития Ингарского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики сельского поселения;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов муниципального заказа;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Ингарского сельского поселения.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления сельским имуществом и земельными ресурсами, входит:

- предоставление по запросу Комиссии заключений относительно предоставления разрешений на использования земельных участков, иных вопросов;

- участие в разработке и осуществлении сельской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

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

- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления сельским имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Ивановской области, органов местного самоуправления Приволжского муниципального района и сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Приволжского муниципального района и сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии по земельным вопросам заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на Карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

- объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

- объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;

- высоты построек;

- архитектурное решение фасадов.

## Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.

### Статья 13. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

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

- неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), 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.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Приволжского муниципального района, в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий, распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Ингарского сельского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно – расположенных 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.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определяемом настоящими Правилами.

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (№ 137- ФЗ от 25.10.2001 г.) до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация прав государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

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

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Ингарского сельского поселения;

- посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (по водоотведению, водо -, тепло -, электроснабжению) в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

- установлены границы земельного участка на местности.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме, на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе, 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 государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления Приволжского муниципального района.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых Администрацией Приволжского муниципального района в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

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

- выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Приволжского муниципального района;

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения ( в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с настоящими Правилами.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный Главой Приволжского муниципального района в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления Приволжского муниципального района.

Утвержденные Главой Приволжского муниципального района градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

12. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- Администрации муниципального района,

- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукционов, конкурсов), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации Приволжского муниципального района победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

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

### Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района применительно к случаям:

- градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Приволжского муниципального района – в порядке, определенном настоящими Правилами;

- градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Приволжского муниципального района – в порядке, определенном настоящими Правилами;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, Администрации Приволжского муниципального района – в порядке, определенном настоящими Правилами.

- градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, Администрации Приволжского муниципального района – в порядке, определенном настоящими Правилами;

- градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном настоящими Правилами.

### Статья 15. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в Администрацию Приволжского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрации Приволжского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

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

- указываются инвестиционно – строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе Приволжского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАГ исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней ОАГ подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

- в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

- топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1 : 500 или ином масштабе, определенном ОАГ;

- отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в

установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

- отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;

- иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАГ, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно – расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. По завершении действий указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания, ОАГ подготавливает и направляет Главе Приволжского муниципального района комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

- документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение ОАГ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по земельным вопросам.

Глава Приволжского муниципального района в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления Приволжского муниципального района, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

- решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

7. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган Администрации Приволжского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой Приволжского муниципального района.

8. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка, обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешение на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

### Статья 16. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Приволжского муниципального района.

1. Администрация Приволжского муниципального района в обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. ОАГ организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации Приволжского муниципального района плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств районного бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам Администрации Приволжского муниципального района с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору, между администрацией и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение ОАГ о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном настоящими Правилами, передаваемые ОАГ подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование ОАГ подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с ОАГ обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по земельным вопросам публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

- передает ОАГ – заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Руководитель ОАГ (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет Главе Приволжского муниципального района комплект документов – заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава Приволжского муниципального района в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГ указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом муниципального района, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

- о предоставлении физическим и юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.

8. Уполномоченный орган Администрации Приволжского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

- проведение торгов;

- заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

### Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.

1. В соответствии с законодательством, правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, 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 предоставления 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.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) 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 настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно – расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно, без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством 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 ОАГ утвержденных проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличие границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования); б) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

### Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и предоставления 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.

2. Органы местного самоуправления Приволжского муниципального района могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления муниципального района может проявляться в форме:

- 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.

3. Инициатива органов местного самоуправления Приволжского муниципального района по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами.

### Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей.

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующее заявление в Администрацию Приволжского муниципального района.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом Администрации муниципального района. В приложении к заявке указывается:

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

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

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней ОАГ готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану сельского поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

- отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану сельского поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

- поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом Администрации муниципального района – об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 25 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа Администрации муниципального района.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы Приволжского муниципального района, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить ОАГ:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка – планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- 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.

В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа Администрации муниципального района перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя);

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и проведение в установленном порядке и в установленные

сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны Администрации муниципального района, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАГ направляет заключение Главе Приволжского муниципального района.

Глава Приволжского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАГ указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной, 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 соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

### Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе Администрации Приволжского муниципального района.

1. Администрация муниципального района участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно – технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей ОАГ.

2. ОАГ в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана сельского поселения, настоящих Правил может:

- подготавливать: а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные настоящими Правилами.

### Статья 21. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также Администрации муниципального района.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (№ 137-ФЗ от 25.10ю2001 г.).

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами;

- Администрации муниципального района, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами;

- Администрации муниципального района, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации сельского поселения, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений – в порядке, определенном в соответствии с законодательством настоящими Правилами.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации муниципального района, проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;

- в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;

- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

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

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 г. № 59, иные документы;

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

- прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены, в установленном в соответствии с законодательством, порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- ОАГ – в части соответствия: а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов); б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства; в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории; г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона,

выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов; д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов , микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно – расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно – расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по земельным вопросам, которая организует публичные слушания, проводимые в соответствии с настоящими Правилами.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания: а) границ земельных участков; б)при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе Приволжского муниципального района, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением Главы Приволжского муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления Приволжского муниципального района.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию Приволжского муниципального района.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления ОАГ направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой муниципального района в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

6. Администрация Приволжского муниципального района может, по своей инициативе, обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденный Главой муниципального района;

- решения Главы муниципального района, принятого на основании обращения КУМИ применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию;

- КУМИ обеспечивает реализацию инициатив Администрации муниципального района в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

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

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов предназначенных для обслуживания населения обладает:

- ОАГ– применительно к территориям общего пользования;

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой Приволжского муниципального района.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельных участков предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

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

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее именуется разрешение на условно разрешенный вид использования) может быть предоставлено как в отношении земельного участка, свободного от застройки, так и в отношении земельного участка, на котором имеются объекты недвижимости, в порядке, установленном настоящей статьей.

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

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.

Совет Ингарского сельского поселения 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.

Публичные слушания проводятся в сроки и с соблюдением условий, установленных действующим законодательством. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в порядке, установленном решением Совета Ингарского сельского поселения. Результаты публичных слушаний публикуются в порядке, установленном действующим законодательством.

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.

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

3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов:

- заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов, подается заинтересованным лицом в Администрацию Приволжского муниципального района.

В случае обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, в отношении которого проводились кадастровые работы и (или) осуществлен государственный кадастровый учет, вместо кадастрового плана соответствующей территории предоставляется кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости).

Заявление рассматривается Администрацией Приволжского муниципального района.

- на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставляемого для строительства, Администрация Приволжского муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения оформляется постановлением Главы Приволжского муниципального района. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее именуется разрешение на условно разрешенный вид использования) в отношении земельного участка, на котором имеются объекты недвижимости:

- использования подается заинтересованным лицом в Администрацию Приволжского муниципального района.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;

- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;

- строительные намерения заявителя;

- вид разрешенного использования земельного участка;

- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников;

К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленным градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов заявителя на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, техническая документация на объекты недвижимости;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся в случаях и в порядке, установленных частью 2 настоящей статьи.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Администрация Приволжского муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования оформляется постановлением Главы Приволжского муниципального района. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

8. В случае принятия Администрацией Приволжского муниципального района решения об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, отказ в предоставлении такого разрешения направляется заявителю с указание причин отказа.

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

### Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАГ, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- ОКС – в случаях подготовки по инициативе Администрации муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

- физических, юридических лиц – в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления Приволжского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

Глава Приволжского муниципального района вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними – иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), обладает ОАГ, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в ОАГ, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

- лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в ОАГ обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно – технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

ОАГ в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно – расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно – расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАГ рекомендации при подготовке пакета документов необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение ОАГ в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

- о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

- порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;

- порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи ( о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, и иными нормативными правовыми актами.

## Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.

### Статья 25. Общие положения о планировке территории.

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

2. Назначение и виды документации по планировке территории соответствует статье 41 Градостроительного кодекса РФ:

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

2.2 Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2.3 В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

2.4 В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

2.5 При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

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

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

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

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

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

- границы зон действия публичных сервитутов,

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков,

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

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

4. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется статьей 45 Градостроительного кодекса РФ:

4.1 Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

4.2 Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

4.3 Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.

4.4 Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий.

4.5 Органы местного самоуправления поселения, обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, правил землепользования и застройки.

4.5.1 Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципального района при наличии согласия органов местного самоуправления поселения, городского округа вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

4.6 Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 ГК.

4.6.1 Если документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района на территории этого поселения.

4.7 В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, применительно к территориям которых принято такое решение.

4.8 Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 4.8.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

4.8.1 В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

4.9 В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления, предусмотренные частью 4.1 настоящей статьи, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 4.8.1 настоящей статьи, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

4.9.1 Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

4.10 Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4.11 В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

4.12 Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 4.10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.12.1 Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 4.10 настоящей статьи, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решения о направлении такой документации соответственно в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, главе местной администрации на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.12.2 Документация по планировке территории, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с органами местного самоуправления поселения, применительно к территориям которых разрабатывалась такая документация.

4.13 Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения, органа местного самоуправления городского округа, устанавливаются статьей 46 ГК РФ.

4.14 Документация по планировке территории, представленная уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, утверждается соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации.

4.15 Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

4.16 Глава местной администрации обеспечивает опубликование указанной в части 4.15 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

4.17 Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

4.18 Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается ГК РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.19 Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается ГК РФ и законами субъектов Российской Федерации.

4.20 Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается ГК РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### Статья 26. Градостроительные планы земельных участков.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) 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:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

4) 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 о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) 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);

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

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

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

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.

### Статья 27. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

- прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями;

- прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

- земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях;

- прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

### Статья 28. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями Главы Приволжского муниципального района, принимаемыми по рекомендации ОАГ при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

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

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах, аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;

- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

4. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

## Глава 7. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

### Статья 29. Проектная документация.

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 - 49 Градостроительного кодекса РФ.

### Статья 30. Разрешение на строительство.

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

2. Разрешение на строительство выдает Администрацией Приволжского муниципального района, за исключением случаев, указанных в Градостроительном кодексе РФ.

3. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

5. Администрация муниципального образования Приволжского муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

### Статья 31. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Запрещается эксплуатация объекта без получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация муниципального образования Приволжского муниципального района.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством РФ.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

### Статья 32. Строительный контроль и государственный строительный надзор.

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

## Глава 8. Публичные слушания.

### Статья 33. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, Уставом Ингарского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ингарского сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального района решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией Ингарского сельского поселения, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

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

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

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

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по земельным вопросам – структурными подразделениями Администрации Приволжского муниципального района и сельского поселения.

5. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и /или телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации муниципального района;

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

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;

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

Комиссия:

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

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

### Статья 34. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о - предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, отклонениях от Правил.

1. Разрешение на использования недвижимости требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

Разрешение на использование по итогам публичных слушаний.

Разрешение на использование могут проводиться:

- 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.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, направляется в администрацию муниципального района. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении разрешения на использование;

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

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

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления ОАГ запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а)уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно – эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно – эпидемиологическим требованиям (статьи 44- 47 настоящих Правил).

Предметом 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 среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в ОАГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов, в срок не более трех недель после регистрации заявки ОАГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

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

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснование того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно – гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и

предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами).

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

Комиссия подготавливает и направляет главе Приволжского муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации муниципального района не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

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

### Статья 35. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, Уставом Ингарского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ингарского сельского поселения.

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

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

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

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

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

3. Публичные слушания организует и проводит Администрация Ингарского сельского поселения.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

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

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

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

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

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

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

- требования в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

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

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

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

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

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

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

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

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

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол:

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации Приволжского муниципального района.

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

Глава Приволжского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

- об отклонении документации по планировке территории.

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

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

## Глава 9. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов.

### Статья 36. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется: Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- 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. Муниципальными нуждами муниципального района, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования в границах черты сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах сельского поселения.

4. Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

### Статья 37. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовка оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Приволжского муниципального района.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

- обоснование отсутствие других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

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

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

- 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.

### Статья 38. Условия установления публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

## Глава 10. Строительные изменения недвижимости

### Статья 39. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях предусмотренных в части 17 статьи 51 ГК РФ.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

## Глава 11. Заключительные положения.

### Статья 40. Порядок внесения изменений в Правила.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32, 33 ГК РФ.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Приволжского муниципального района, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а так же ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

-не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

-приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

-препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления муниципального района.

Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Приволжского муниципального района в лице Главы Администрации Приволжского муниципального района, депутатов представительного органа местного самоуправления Приволжского муниципального района, комиссия по землепользованию и застройке, орган архитектуры и градостроительства администрации муниципального района, Администрация Ингарского сельского поселения, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

3.Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии по земельным вопросам в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе муниципального района, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании Администрации муниципального района. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава муниципального района направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления муниципального района.

4.Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

5. Изменения настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения ОАГ.

Изменения настоящих Правил в части ограничений на территории санитарно-защитных зон и зон охраны памятников могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно – эпидемиологического надзора.

### Статья 41. Контроль за использованием объектов недвижимости.

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

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

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

### Статья 42. Вступление в силу Правил.

Настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

### Статья 43. Ответственность за нарушения Правил.

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

# ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ИНГАРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

### Статья 44. Виды градостроительного зонирования на территории Ингарского сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования территории Ингарского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначение  Террито-  риальных зон | Наименование территориальных зон |
| 1 | 2 |
| Ц/ЦС  Ц  ЦС  ЦС-3  ЦС-4 | Общественно деловые и коммерческие зоны, в том числе:  Зоны обслуживания и деловой активности  *Специальные обслуживающие и деловые зоны (для объектов с большими земельными участками), в том числе:*  Зоны спортивно-зрелищных сооружений  Зоны объектов религиозного назначения |
| Ж  Ж-1  Ж-2 | Жилые зоны, в том числе:  Зоны индивидуальной усадебной жилой застройки  Зоны малоэтажной смешанной жилой застройки |
| П/К  П-1  П-2  П-3 | Производственные и коммунально-складские зоны, в том числе:  Зоны производственно - коммунальных объектов III класса вредности  Зоны производственно - коммунальных объектов IV класса вредности  Зоны производственно - коммунальных объектов V класса вредности |
| Т  Т-1 | Зоны транспортной инфраструктуры, в том числе:  Зоны улиц, дорог, проездов |
| С  С-1 | Зоны специального назначения, в том числе:  Зоны кладбищ |
| СХ | Зоны коллективного садоводства, огородничества и дачного строительства |
| Р  Р-1  Р-2 | Зоны природно-рекреационного назначения, в том числе:  Зоны парков и скверов  Зоны природно-ландшафтных территорий и защитных зеленых насаждений |
| РЗ | Зоны резервных территорий |

### Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно – защитных зон.

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

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

В санитарно – защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;

- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;

- спортивные сооружения, детские площадки;

- образовательные и детские сооружения;

- лечебно – профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно – защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:

- 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;

- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

- мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранение общественного и индивидуального транспорта;

- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;

- сооружения водоснабжения и канализации;

- автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно- защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

Санитарно - защитные полосы линейных сооружений внешнего транспорта (автомобильного и железнодорожного) определяют исходя их параметров придорожной полосы.

Размер придорожной полосы для автомобильных дорог определяется исходя из технической категории автодороги: для автомобильных дорог 3, 4 технической категории – 50 м от границы полосы отвода автодороги, 5 технической категории – 25 м.

На использование придорожной полосы автодороги устанавливаются ограничения в соответствии с постановлением федеральным законодательством.

### Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов.

Водоохранные зоны.

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

В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:

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

- складирование навоза и мусора;

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

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель и применение удобрений;

- складирование строительных материалов;

- выпас и устройство летних лагерей скота;

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

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

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

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Го назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения или повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

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

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

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно- защитной полосой.

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

### Статья 47. Ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

На каждый объект культурного наследия должны быть разработаны проекты зон охраны и в их составе показаны границы охранных зон и зон регулирования застройки. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволяет сформулировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных органов власти и органов муниципального самоуправления и разработать для него градостроительные регламенты с определением разрешенного использования земельных участков объектов культурного наследия с установлением ограничений в охранных зонах и зонах регулирования застройки.

В границах зон охраны объектов культурного наследия для регионального значения, местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты утверждаются Правительством Ивановской области по представлению областного органа охраны объектов культурного наследия на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Культурное наследие сельского поселения в основном представлено памятниками архитектуры, и включает в себя 4 памятника.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  памятника | Год | Адрес | Тех.  состояние | Примечание |
| Ингарское СП | | | | | |
| 1 | Церковь Введенья | нач. 19в. | Ингарское с/п с.Андреевское | не действ., разруш. 70% |  |
| 2 | Церковь Воздвижения | 18в. | Ингарское с/п с.Красинское | действ, приход в стадии восстановл. | необх. сохранить |
| 3 | Церковь Воскресения Христова | 1670- 1860гг. | Ингарское с/п, с.Толпыгино | Действующ.  приход, удовлетвор. состояние | необх. сохранить |
| 4 | Знаменская церковь | 1810г. | Ингарское с/п, с.Ивановское | в авар, сост., разрушена более 50% |  |

# ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, ровно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах данной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Приволжкого сельского поселения;

- видов территориальных зон, устанавливаемых на карте градостроительного зонирования Приволжкого сельского поселения;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов;

3. Действия градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенные на карте градостроительного зонирования.

4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются 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 культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

8. 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 Ивановской области или уполномоченными органами местного самоуправления Ингарского сельского поселения. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока проведения их в соответствии с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и доровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

### Статья 48. Общественно деловые и коммерческие зоны.

Зоны общественно - деловых и коммерческих функций (Ц/ЦС) включают в себя зоны обслуживания и деловой активности (Ц) и специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками (ЦС).

Ц. Зона обслуживания и деловой активности.

Зоны выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, общественных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного и обслуживающего назначения;

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки;

- издательства и редакционные офисы;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- туристические агентства;

- рекламные агентства;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой вязи;

- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, кассы по продаже билетов и т.д.;

- телевизионные и радиостудии;

- отделения, участковые пункты полиции;

- гостиницы, гостевые дома;

- театры, концертные залы;

- универсальные спортивно – зрелищные и развлекательные комплексы;

- кинотеатры, видеосалоны;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- ярмарки, выставки товаров;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- дворец бракосочетаний;

- залы аттракционов;

- танцзалы, дискотеки, бильярдные видеосалоны;

- компьютерные центры, интернет – кафе;

- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома;

- торговые павильоны, киоски;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);

- дома быта;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопирование, ламинирование, брошюровка и пр.);

- фотосалоны;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- молочные кухни;

- некоммерческие коммунальные предприятия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды строительства:

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками, индивидуальные с участками);

- объекты, связанные с отправлением культа;

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

- бани, сауны;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

### Статья 49. Специальные обслуживающие и деловые зоны.

ЦС. Специальные обслуживающие и деловые зоны (для объектов с большими земельными участками).

Выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

ЦС-3. Зоны спортивно- зрелищных объектов.

Условно разрешенные виды использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы с трибунами;

- спортивные арены с трибунами;

- аквапарки;

- велотреки;

- яхтклубы, лодочные станции;

- спортивные школы;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- спортклубы;

- спортплощадки, теннисные корты;

- выставочные залы;

- танцзалы, дискотеки;

- кинотеатры, видеосалоны;

- предприятия общественного питания;

- телевизионные и радио студии;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- отделения, участковые пункты полиции;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- магазины;

- бани, сауны;

- общественные туалеты;

- парковки перед объектами спортивно – зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- объекты пожарной охраны.

ЦС-4. Зоны объектов религиозного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты, сопутствующие отправлению культа;

- гостиницы, дома приезжих;

- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

- аптеки;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- хозяйственные корпуса;

- общественные туалеты;

- парковки;

- пункты питания;

- магазины.

В соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативные показатели плотности застройки общественно- деловых зон приводятся по Приложению Г (обязательные):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки (КПЗ) |
| 1 | 2 | 3 |
| Общественно- деловая  - Многофункциональная застройка  - Специализированная общественная застройка | 1,0  0,8 | 3,0  2,4 |

Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011 Приложение Ж (рекомендуемое).

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10 % от площади земельного участка.

Расстояние от красных линий улиц до линии застройки – не менее 6 метров.

Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства – не менее 3 метров.

### Статья 50. Жилые зоны.

Жилые зоны (Ж) на территории Ингарского сельского поселения представлены зонам индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1), малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2) и многоэтажной жилой застройки (Ж-3).

Ж-1. Зоны индивидуальной усадебной жилой застройки.

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

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 450 – 2500 м2;

- блокированные односемейные дома с участками до 800 м 2,

- сады, огороды,

- объекты ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи высотой не более 3 м. или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки высотой не более 3 м.

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

- индивидуальные бани, надворные уборные; - высотой до 4 м

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора,

- ограждение участков высотой– не более 2,5 м

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- спортплощадки;

- отделения, участковые пункты полиции;

- жилищно – эксплуатационные и аварийно – диспетчерские службы;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м2;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- объекты бытового обслуживания (парикмахерские, сапожные мастерские, косметические кабинеты);

- временные объекты торговли; аптеки;

- парковки перед объектами обслуживания;

- гостевые автопарковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок.

Ж-2. Зоны малоэтажной смешанной жилой застройки.

Зона малоэтажной смешанной застройки выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного вида деятельности:

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

- дома квартирного типа до 3 – х этажей с участками; и без участков;

- многоквартирные дома не выше 5-х этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортплощадки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено – пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно – поликлинические учреждения общей площадью не более 600 м2;

- отделения, участковые пункты полиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;

- площадки для выгула собак;

- пункты питания.

- магазины товаров первой необходимости до 150м2,

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях,

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания,

- общественные резервуары для хранения воды,

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы,

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.

Ж-3. Зоны многоэтажной застройки.

Данная зона выделена для формирования жилых районов повышенной плотности с размещением многоквартирных домов 5-9 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 5 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м.;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.;

- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

- почтовые отделения;

- телефонные и телеграфные станции;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейнами или без);

- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи встроенные в жилые дома;

- объекты пожарной охраны;

- площадки для сбора мусора;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

- многоквартирные жилые дома 6 этажей и выше;

- отделения, участковые пункты полиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны и наземные гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках;

- площадки для выгула собак;

- пункты питания,

- магазины,

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях,

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания,

- общественные резервуары для хранения воды,

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

В соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативные показатели плотности застройки жилых зон приводятся по Приложению Г (обязательное):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки  КЗ | Коэффициент плотности застройки (КПЗ) |
| 1 | 2 | 3 |
| Жилая  - Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами  - То же – реконструированная  - Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками  - Застройка одно- двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,4  0,6  0,4  0,2 | 1,2  1,6  0,8  0,4 |

Нормативные показатели малоэтажной жилой застройки принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011 Приложение В (рекомендуемое).

Нормативные соотношения территорий различного функционального назначения в составе жилых образований коттеджной застройки, %:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид жилого образования | Участки жилой застройки | Участки общественной застройки | Территория зеленых насаждений | Улицы, проезды, стоянки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Микрорайон | Не более 75 | 3,0 -8,0 | Не менее 3,0 | 14,0 – 16,0 |
| Жилой квартал | Не более 85 | 3,0 – 5,0 | Не менее 3,0 | 5,0 – 7,0 |

Площадь территорий , предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10 % от площади земельного участка.

Расстояния от красных линий магистральных улиц и дорог до линии застройки – не менее 6 метров, красных линий жилых улиц – не менее 3 метров.

Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки;

- от границ соседнего участка до основного строения 3 метра; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных и прочих строений высотой не более 3 метров – 1 метр; строений для содержания мелких домашних животных и птицы – 10 метров; открытой парковки – 1 метр;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011, Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 469080.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Нежилые помещения размещаются на первых этажах жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.

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

Высота отдельно стоящих гаражей, хозяйственных и прочих строений – не более 3 метров.

### Статья 51. Производственные и коммунальные зоны.

Производственные и коммунальные зоны (П) на территории Ингарского сельского поселения представлены зонами производственных и коммунально-складских объектов III-V классов санитарной вредности.

П – 1. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности.

Зона П – 1 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 коммунально – складские объекты III класса вредности;

- очистные сооружения канализации;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий;

- автотранспортные предприятия;

- объекты энергетики, трансформаторные, электроподстанции;

- автобусные парки;

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

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- офисы, конторы, административные службы;

- гостиницы для проживания командировочных;

- проектные, научно – исследовательские, конструкторские и изыскательские организации;

- отделения, участковые пункты полиции;

- пожарные депо.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;

- санитарно – технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- профессионально – технические учебные заведения;

- поликлиники;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

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

- предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

П – 2. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса вредности.

Зона П – 2 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;

- объекты энергетики, трансформаторные, электроподстанции;

- теплицы;

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

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- офисы, конторы, административные службы;

- гостиницы для проживания командировочных;

- проектные, научно – исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой и розничной торговли;

- отделения, участковые пункты полиции;

- пожарные части;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;

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

- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием промышленных предприятий;

- аптеки;

- объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно – защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- озеленение.

П – 3. Зона производственно – коммунальных предприятий V класса вредности.

Зона П – 3 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 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;

- объекты энергетики, трансформаторные, электроподстанции;

- теплицы;

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

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно – технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, конторы, административные службы;

- гостиницы для проживания командировочных;

- проектные, научно – исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой и розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- пожарные части.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

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

- предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием промышленных предприятий;

- аптеки;

- объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных предприятий и санитарно – защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

В соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативные показатели плотности застройки производственных зон приводятся по Приложению Г (обязательное):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки  КЗ | Коэффициент плотности застройки (КПЗ) |
| 1 | 2 | 3 |
| Производственная  - Промышленная | 0,8 | 2,4 |

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10 % от площади земельного участка.

Расстояние от красных линий улиц до линии застройки – не менее 6 метров.

Минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства – не менее 6 метров.

Коэффициент озеленения земельного участка – не менее 10 % от его площади.

### Статья 52. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зоны транспортной инфраструктуры (Т) подразделяются на зоны улиц, дорог, проездов (Т-1).

В качестве транспортной инфраструктуры в Ингарском сельском поселении присутствуют территориальные зоны автомобильного транспорта.

Зоны транспортной инфраструктуры (Т) выделены для обеспечения правовых условий формирования и развития придорожной полосы автомобильных дорог всех категорий различными видами условно разрешенного использования территории и объектов недвижимости при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- все виды дорог (улиц, проездов);

- тротуары, дорожки для велосипедистов и пешеходов;

- полосы зеленых насаждений;

- остановочные павильоны с киосками

Условно разрешенные виды использования:

- автобусный вокзал (автостанция);

- АЗС, АГЗС;

- станции технического обслуживания автотранспорта;

- объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: павильоны, киоски, палатки;

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

- предприятия общественного питания (придорожные кафе, столовые и др.);

- отделения, участковые пункты полиции и ГИБДД;

- объекты пожарной охраны;

Расстояние от красных линий улиц до линии застройки – не менее 6 метров.

### Статья 53. Зоны специального назначения.

В территориальные зоны специального назначения (С) в Ингарском сельском поселении входят зоны кладбищ (С-1), канализационных очистных сооружений (С-2), водозаборных сооружений (С-3).

С-1. Зона кладбищ.

Зона С-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища

- кладбища, закрытые на период консервации;

Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты, связанные с отправлением культа;

- аллеи, скверы;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты полиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- парковки;

- торговля с «колёс»;

- контейнерные площадки.

С-2. Зона канализационных и очистных сооружений.

Зона С–2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- станция аэрации;

- канализационные очистные сооружения;

- насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

С-3. Зона водозаборных сооружений.

Зона С–1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;

- водопроводные очистные сооружения;

- аэрологические станции;

- метеостанции;

- насосные станции.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно – химических работ;

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

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки машин 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.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов водоснабжения;

### Статья 54. Зоны коллективного садоводства, огородничества и дачного строительства.

Зона (СХ) коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды;

- садовые дома, летние сооружения;

- дачные дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

- индивидуальные гаражи на приусадебном участке или парковки;

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- водозаборы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- площадки для мусоросборников;

- противопожарные водоемы;

- лесозащитные полосы

- объекты ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;

- открытые гостевые автостоянки;

- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно – оздоровительные сооружения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- постройки для содержания мелких домашних животных;

- ветлечебницы без содержания животных.

### Статья 55. Зоны природно-рекреационного назначения.

Зоны рекреационного назначения (Р) на территории Ингарского сельского поселения подразделяется на зоны парков, скверов (Р-1), и зоны природно- ландшафтных территорий и защитных зеленых насаждений (Р-2).

Р-1. Зоны парков, скверов.

Зона Р–1, выделена для обеспечения правовых условий сохранения использования земельных участков озеленения и прибрежных территорий в целях проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;

- набережные;

- пляжи;

- спасательные и лодочные станции;

- вспомогательные сооружения: причалы, иные сооружения;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- тир;

- озеленение;

- общественные туалеты;

лоточная торговля.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для компьютерных игр, Интернет – кафе;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- участковые пункты полиции;

- парковки.

Параметры: зеленые насаждения – 67 – 75 % территории; аллеи и дороги – 10 – 15 % территории; площадки – 8 – 12 % территории; сооружения – 5 – 7 % территории.

Р-2. Зоны природно – ландшафтных территорий и защитных зеленых насаждений.

Зона Р–2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости

- лесные массивы;

- санитарно – защитные лесополосы;

- малые архитектурные формы;

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для выгула собак,

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;

- дома ребенка;

- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

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

- спортзалы, залы рекреации;

- спортплощадки;

- игровые площадки;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- многофункциональные центры;

- пляжи;

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

- предприятия общественного питания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции;

- общественные туалеты;

- объекты связанные с отправлением культа;

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- площадки для мусоросборников.

Параметры застройки зоны: древесно – кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы – 93-96 % территории; дорожно-транспортная сеть, спортивные, игровые площадки – 2-5 % территории; здания, сооружения, хозяйственные постройки – 2 % территории.

Параметры застройки земельного участка: коэффициент застройки (КЗ) – не более 20 % от его площади; площадь, предназначенная для хранения транспортных средств (для условно разрешенных видов использования) – не более 15 % от площади земельного участка.

### Статья 56. Зоны резервных территорий.

Зоны резервных территорий (РЗ) в Ингарском сельском поселени выделены в виде территории на которых правовой статус и регламент использования земельных участков будет определен в процессе необходимости разработки данных территорий с учетом существующих ограничений использования.

# ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

* Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ «Градостроительный кодекс РФ» (с изменениями в соответствии с Федеральным законом от 20.03.2011 г. № 41 – ФЗ);
* Федеральный закон от 25.10 2001 г. № 136 – ФЗ «Земельный кодекс РФ»;
* Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 74 – ФЗ «Водный кодекс»;
* Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
* Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73 – ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники культуры и истории) народов РФ»;
* Постановление Правительства РФ от 26.04.2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ»;
* Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПин 2.2.1/2.1.1.1200 – 03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
* Устав Ингарского сельского поселения Приволжского муниципального района Ивановской области;
* Генеральный план Ингарского сельского поселения Приволжского муниципального района Ивановской области (2011 г., ООО «Геодезия и межевание», г. Ярославль);
* Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. по заказу Федерального агентства по строительству и ЖКХ фондом «Институт экономики города» и фондом «Градостроительные реформы»).
* Градостроительные нормативные документы Ивановской области.