



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
КОСТРОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от «28» декабря 2017 года № 81

г. Кострома

Об утверждении правил землепользования и застройки Бакшеевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области

В целях создания условий для устойчивого развития территории Костромского муниципального района Костромской области, в соответствии со статьями 8, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Костромской области от 09 февраля 2007 года № 115-4-ЗКО «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки», Законом Костромской области от 29 ноября 2016 года № 169-6-ЗКО «О внесении изменения в статью 1 Закона Костромской области «О закреплении за сельскими поселениями Костромской области вопросов местного значения», учитывая протокол публичных слушаний от 17 августа 2017,

Собрание депутатов Костромского муниципального района РЕШИЛО:

1. Утвердить правила землепользования и застройки Бакшеевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области (Приложение).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов
Костромского муниципального района

Я.А.Шапошников

Глава Костромского
муниципального района

В.Ю.Нода

Проект выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

Правила землепользования и застройки части территории Бакшеевского сельского поселения подготовлены в соответствии с частью 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учётом внесённых изменений в Генеральный план города Костромы на основе региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области, актуальных сведений государственного кадастра недвижимости территории Бакшеевского сельского поселения с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Данный проект разработан с учетом внесенных изменений в Генеральный план Бакшеевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области.

СОСТАВ ПРОЕКТА.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

- ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
- ГЛАВА II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
- ГЛАВА III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
- ГЛАВА IV. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ
- ГЛАВА V. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
- ГЛАВА VII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ
- ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
- ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
- ГЛАВА X. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БАКШЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА XI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы территориальных зон. М 1:5000. Населённые пункты: п. Зарубино.
2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:5000. Населённые пункты: п. Зарубино.
3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы территориальных зон. М 1:5000.
Населённые пункты: д. Каримово, д. Ключниково.
4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:5000.
Населённые пункты: д. Каримово, д. Ключниково.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		
ЧАСТЬ I.		
ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
ГЛАВА I.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	
Статья 1.	Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Бакшеевское сельское поселение	
Статья 2.	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	
Статья 3.	Содержание и сфера применения Правил.	
Статья 4.	Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	
Статья 5.	Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	
ГЛАВА II.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	
Статья 6.	Полномочия Совета депутатов Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки	
Статья 7.	Полномочия главы Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки.	
Статья 8.	Полномочия администрации Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки	
Статья 9.	Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	
Статья 10.	Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия	
Статья 11.	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	
Статья 12.	Особые положения	
ГЛАВА III.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И	

	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	
Статья 13.	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.	
Статья 14.	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	
Статья 15.	Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.	
Статья 16.	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	
Статья 17	Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	
Статья 18	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	
ГЛАВА IV	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ	
Статья 19	Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	
Статья 20	Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков	
Статья 21	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	
Статья 22	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Бакшеевского сельского поселения	
Статья 23	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	
Статья 24	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органами местного самоуправления Бакшеевского сельского поселения	
Статья 25	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	
Статья 26	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов	
Статья 27	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	
Статья 28	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения	
Статья 29	Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к	

	строительству, реконструкции объектов	
ГЛАВА V	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	
Статья 30	Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	
Статья 31	Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	
Статья 32	Положения о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	
Статья 33	Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	
Статья 34	Условия установления публичных сервитутов	
ГЛАВА VI	ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	
Статья 35	Общие положения о планировке территории	
Статья 36	Градостроительные планы земельных участков	
ГЛАВА VII	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	
Статья 37	Общие положения о публичных слушаниях	
Статья 38	Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	
Статья 39	Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	
ГЛАВА VIII	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	
Статья 40	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	
Статья 41	Подготовка проектной документации	
Статья 42	Выдача разрешения на строительство	
Статья 43.	Строительство, реконструкция	
Статья 44	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
ГЛАВА IX	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	
Статья 45	Действия Правил по отношению к Генеральному плану Бакшеевского сельского поселения, документации по планировке территории	
Статья 46	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	
Статья 47	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	
ГЛАВА X.	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	
Статья 48	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	
Статья 49	Контроль за использованием объектов недвижимости	

Статья 50	Ответственность за нарушение Правил	
ЧАСТЬ II.		
КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БАКШЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		
Статья 51	Общие положения о картах градостроительного зонирования	
Статья 52	Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	
Статья 53	Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные на картах градостроительного зонирования поселения	
Статья 53.1	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов	
Статья 53.2	Водоохранные зоны и прибрежные полос	
Статья 54	Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	
Статья 55	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	
ЧАСТЬ III.		
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Статья 56	Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Бакшеевского сельского поселения	
ГЛАВА XI.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
Статья 57	Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	
Статья 58	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Статья 59	Минимальная площадь земельных участков	
Статья 60	Эффективность использования территории	
Статья 61	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	
Статья 62	Минимальные выступы зданий, строений, сооружений	
Статья 63	Максимальная высота зданий, сооружений	
Статья 64	Минимальная доля озеленения территорий земельных участков	
Статья 65	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	
Статья 66	Максимальная высота ограждений земельных участков	
ГЛАВА XII	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ	
Статья 67	Градостроительные регламенты. Предпринимательство	
Статья 68	Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	
Статья 69	Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения	
Статья 70	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	
Статья 71	Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	

Статья 72	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	
Статья 73	Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования	
Статья 74	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки части территории Бакшеевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. (принят ГД ФС РФ 16.09.2003) (действующая редакция от 29.06.2015) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом Бакшеевского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Бакшеевское сельское поселение

1. Настоящие Правила, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности, устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки части территории муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования, входящих в состав настоящих Правил.

3. Правила вводятся в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе генерального плана муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов историко-культурного наследия;
- 2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий территорий населенных пунктов сельского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации

отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство объектов недвижимости, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 5) соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности ограничений и запретов, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
- 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- 8) предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;
- 10) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) 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;
- 2) иными нормативными правовыми актами муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты

применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими и юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования Бакшеевское сельское поселение.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

автостоянка открытого типа - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50% наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 67-74 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

водоохранная зона - территория, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

генеральный план сельского поселения - вид документа территориального планирования,

определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

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

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды 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;

документация по планировке территории - подготовленные 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 проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

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

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

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоэтажный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

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

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

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

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

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 городского округа;

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

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

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки;

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

подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

плотность застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

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, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных 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 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

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

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

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

озелененные территории - искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; озелененные площади на территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения;

отступ застройки - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

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

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

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

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

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

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая 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, 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;

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;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий 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;

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

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

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);

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется

неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

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

технический заказчик – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которое уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнения указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции предусмотренные Кодексом. Застройщик в праве осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

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

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

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

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

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

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

Статья 3. Содержание и сфера применения Правил.

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) порядок использования и застройки территории сельского поселения;

- 3) карту зонирования поселения и карты градостроительного зонирования отдельных населенных пунктов, имеющих относительно сложное зонирование;
- 4) градостроительные регламенты.

2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и ее утверждении;
- 2) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
- 3) при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- 4) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 5) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 6) при установлении публичных сервитутов;
- 7) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 8) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и объекта и капитального строительства.

3. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- 1) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- 2) реставрацию зданий и сооружений;
- 3) текущий ремонт зданий и сооружений;
- 4) внутренние перепланировки и переоборудование;
- 5) замену инженерного и технологического оборудования;
- 6) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти. Установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- 2) нормативами градостроительного проектирования Костромской области;
- 3) иными нормативными правовыми актами Бакшеевского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой Бакшеевского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки главой Бакшеевского сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки).

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки проекта Правил, установлен статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные материалы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация муниципального образования Бакшеевское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- 2) открытой продажи их копий;
- 3) информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- 4) предоставления Правил в библиотеках Бакшеевского сельского поселения;
- 5) помещения Правил в сети Интернет;
- 6) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации сельского поселения;
- 7) предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, 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.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы VII настоящих Правил.

ГЛАВА II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 6. Полномочия Совета депутатов Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение генерального плана, Правил землепользования и застройки Бакшеевского сельского поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) осуществление, в пределах своей компетенции, контроля за исполнением настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности на территории Бакшеевского сельского поселения;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) принятие решения о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
- 3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно –разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного

- самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;
 - 9) предоставление в установленном порядке земельных участков;
 - 10) принятие решения о развитии застроенной территории;
 - 11) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;
 - 12) установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 13) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством;
 - 14) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
 - 15) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 8. Полномочия администрации Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Бакшеевского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;
- 3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;
- 6) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;
- 7) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке;
- 8) участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
- 9) контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;
- 10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения муниципальными правовыми актами главы поселения.

Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Костромского муниципального района (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации Костромского муниципального района и сформирована для обеспечения реализации Правил землепользования и застройки сельских поселений Костромского муниципального района.

2. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельских поселений Костромского муниципального района Костромской области утверждены постановлением администрации Костромского муниципального района Костромской области № 260 от 01 марта 2017 года «Об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельских поселений Костромского муниципального района Костромской области и внесению в них изменений».

3. К полномочиям комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом РФ и главой IX настоящих Правил;
- 2) подготовка заключений о внесении изменения в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определенных Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;
- 6) подготавливает главе Костромского муниципального района заключения о результатах публичных слушаний;
- 7) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определенным в главе VII настоящих Правил.
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы Костромского муниципального района.

Статья 10. Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия

1. Субъектами отношений в сфере землепользования и застройки на территории Бакшеевского сельского поселения являются администрация Костромской области, муниципальные образования Костромской муниципальный район и Бакшеевское сельское поселение, физические и юридические лица.

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

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию муниципального образования 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;

- 3) 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;
- 4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

- 1) возведение строений (некапитальных объектов) 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);
- 2) 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;
- 3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

4. 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:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

6. Лица, осуществляющие на территории сельского поселения 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. 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:

- 1) администрация Бакшеевского сельского поселения (уполномоченные главой специалисты);
- 2) администрация Костромского муниципального района;
- 3) иные уполномоченные органы.

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

- 1) предоставляют по запросу Комиссии заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- 2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Бакшеевского сельского поселения входит:

- 1) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- 2) проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 3) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
- 4) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации входит:

- 1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Бакшеевского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- 3) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- 4) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики ого сельского поселения;
- 5) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения.
- 6) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;
- 7) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

- 1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных

- согласований, иных вопросов;
- 2) участие в реализации поселковой земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
 - 3) обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
 - 4) 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;
 - 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселковым имуществом и земельными ресурсами.

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

- 1) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;
- 2) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Бакшеевского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Статья 12. Особые положения

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Костромского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Бакшеевского сельского поселения и Костромского муниципального района (в рамках переданных полномочий) в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАКШЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 13. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

1. Муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и, срок действия которых не истек, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются

несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 75 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 67-74 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы Бакшеевского сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 38 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:
 - а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;
 - б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 15. Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

2. Разрешенным, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте для данной территориальной зоны:

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Костромской области, Костромского муниципального района и Бакшеевского сельского поселения.

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

4. Совокупность предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны.

5. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащихся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

7. Для применения видов условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил.

8. Применительно к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков могут устанавливаться вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи. При этом более строгие ограничения, относящиеся к одинаковым параметрам (например, к высоте и этажности зданий и сооружений), являются приоритетными.

10. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования.

Статья 17. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, устанавливается:

- 1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Костромской области и правовыми актами муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- 2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района и муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;
- 3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района и муниципального образования Бакшеевское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;
- 4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, - законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Проектами зон охраны объектов культурного наследия, принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района и муниципального образования Бакшеевское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

4. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. 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 Костромской области, уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Костромской муниципальный район и администрацией Бакшеевского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Бакшеевское сельское поселение осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Костромской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Бакшеевского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 19. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Бакшеевское сельское поселение уполномочена распоряжаться администрация Костромского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации, Костромской области и муниципального образования Бакшеевское сельское поселение.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

2. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- 1) неразделённым 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;
- 2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путём подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации

3. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- 1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- 2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

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

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.

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

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 и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

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

- 1) определены и установлены на местности границы земельного участка;
- 2) определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);
- 3) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 75 настоящих Правил;
- 4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района и Бакшеевского

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

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством проекта планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов, в случаях, когда это необходимо, заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, устанавливается градостроительным законодательством и статьями 35 и 36 настоящих Правил.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Утвержденные Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 42 настоящих Правил.

8. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

9. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств администрации Костромского муниципального района (либо Бакшеевского сельского поселения), физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Костромского муниципального района (либо Бакшеевского сельского поселения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы муниципального образования.

10. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков

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

- 1) градостроительной подготовки и формированию земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Бакшеевского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
 - для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Костромского муниципального района - в порядке, определенном статьями 23, 24 настоящих Правил;
 - для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Бакшеевского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Бакшеевского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил;
- 4) 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 статьей 28 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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 Костромского муниципального района (либо в администрацию Бакшеевского сельского поселения) с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено действующими нормативными правовыми актами.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- 1) 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);
- 2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;
- 3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе Костромского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка,

разработку которого на основании представленной ОАС исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и ОАС подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;
- 2) 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 не достижения 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 (техническому заказчику):

- 1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОАС;
- 2) отображенную 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;
- 3) отображенную 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;
- 4) 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 (техническим заказчиком).

5. Заявитель (технический 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 ОАС, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленного 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 статьёй 38 настоящих Правил.

6. На основании решения администрации заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

7. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьёй 37 настоящих Правил.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, ОАС подготавливает и направляет главе Костромского муниципального района согласованный главой Бакшеевского сельского поселения комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно-правовых актов, нормативно-технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава Костромского 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.

В случае принятия решения об утверждении документации в нормативном правовом акте содержатся:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении 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;
- обязательство администрации возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, конкурсов, аукционов.

9. Уполномоченный орган администрации в соответствии с законодательством, статьёй 31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размере арендной платы;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования

победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой Костромского муниципального района (либо Бакшеевского сельского поселения).

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации 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 Костромского муниципального района (либо Бакшеевского сельского поселения).

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации ого сельского поселения

1. Администрация Костромского муниципального района и Бакшеевского сельского поселения обладают 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. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- 1) оплачиваются из средств бюджета Костромского муниципального района либо администрации Бакшеевского сельского поселения, 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;
- 2) выполняются по договорам администрации 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.

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией муниципального образования и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение главы муниципального образования 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 частью 5 статьи 21 настоящих Правил, передаваемые ОАС подрядчику по договору.

3. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:
 - 1) получает согласование администрации муниципального образования подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
 - 2) совместно с администрацией муниципального образования обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;
5. Уполномоченный орган направляет главе администрации муниципального образования:
 - 1) акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
 - 2) заключение о результатах проведенных работ;
 - 3) подготовленный проект градостроительного плана земельного участка;
 - 4) иные 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.
6. Глава муниципального образования 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 и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:
 - о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ;
 - об обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение.
7. Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с земельным законодательством, статьями 30-31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

Статья 23. 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 статьями 41-44 настоящих Правил.

4. 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:

- 1) 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 статьями 41-44 настоящих Правил;
- 2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:
 - получения утверждённых главой муниципального образования градостроительных планов земельных участков;
 - осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Бакшеевского сельского поселения.

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 в соответствии с Градостроительным кодексом.

2. Органы местного самоуправления Бакшеевского сельского поселения 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 Бакшеевского сельского поселения 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 Бакшеевского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселения, настоящими Правилами.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Бакшеевского сельского поселения в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей;
- по инициативе заявителей.

2. ОАС Костромского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Бакшеевского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики,

позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану ого сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация муниципального образования регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией муниципального образования об обеспечении заявителем 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.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 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 администрации муниципального образования.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации муниципального образования, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию муниципального образования материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации муниципального образования:

- 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 данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАС администрации Костромского муниципального района направляет заключение главе муниципального образования.

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

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство линейных объектов, строительство и ввод их в эксплуатацию регламентируется градостроительным законодательством Российской Федерации и статьями 33-35 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации на строительство линейного объекта разрабатывалась до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию предоставление градостроительного плана земельного участка обязательно. При этом, разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

Статья 27. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

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, иных зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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».

3. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляться по инициативе:

- 1) 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 статьей 21 настоящих Правил;
- 2) 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 частью 4 данной статьи настоящих Правил;
- 3) администрации муниципального образования, которая обеспечивает:
 - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 11 данной статьи настоящих Правил;
 - градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в

соответствии с законодательством статьёй 31 настоящих Правил.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

5. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 35 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- 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;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых 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 и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

- 1) ОМС – 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.
- 2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

7. Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 37 настоящих Правил.

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.

8. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы

земельных участков подготавливаются администрацией Костромского муниципального района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

9. Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

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

10. В целях реализации права на приобретение в собственность земельного участка для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию Костромского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Костромского муниципального района обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Бакшеевского сельского поселения;
- решения главы администрации Костромского муниципального района, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке применительно к территории, подлежащей межеванию.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения обладает отдел имущества и земельных отношений администрации Бакшеевского сельского поселения.

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, утверждаемыми главой администрации.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части определения и предоставления технических условий 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, 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:

- администрации - в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального образования 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 сельского поселения 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.

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 и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Бакшеевского сельского поселения.

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 администрация Бакшеевского сельского поселения, если иное не определено законодательством.

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

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
- 2) 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.

Администрация 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, учитываются содержащиеся в заключении администрации 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 администрации 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 или в процессе 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 самоуправления регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) 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;
- 2) 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.

9. 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.

10. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА V. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

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.

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

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – часть 1 статьи 31 настоящих Правил;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – часть 2 статьи 31 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 3 статьи 31 настоящих Правил;
- 4) 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 – часть 4 статьи 31 настоящих Правил;
- 5) 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 – часть 5 статьи 31 настоящих Правил.

Статья 31. 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 в порядке статьи 27 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные земельные участки:

- 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 администрации муниципального района, принимаемыми по рекомендации комиссии по земельным вопросам 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 в порядке статей 21, 22 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Права на сформированные (в порядке статей 21, 22 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава муниципального образования 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 образования 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 в порядке статей 23-25 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 28 настоящих Правил 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.

Статья 32. Положение о порядке 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 Костромской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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 по 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 поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселковой черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселковой черты.

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 33. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов

местного самоуправления.

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

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

- а) 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;
- б) 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:

- а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
- б) 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;
- в) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- г) карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- д) 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:

- а) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- б) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- в) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования 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 VI. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 35. Общие положения о планировке территории

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

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

- а) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- б) проектов планировки с проектом межевания в их составе;
- в) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- г) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

- а) 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.

- б) 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.
- в) 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;
- г) 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.

Состав, порядок подготовки, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании 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, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. 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 такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 36. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

- а) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- б) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- в) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения/ сооружения;
- г) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- д) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- е) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- ж) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- б) выдачи разрешений на строительство;
- в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 37. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом ого сельского поселения, Положением о публичных слушаниях ого сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- а) 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;
- б) информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Бакшеевского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией, назначенной постановлением главы Бакшеевского сельского поселения, в следующих случаях:

- 1) при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) при подготовке документации по планировке территорий;
- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей ого сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

- а) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев;
- б) в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;
- в) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;
- г) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;
- д) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее 10 дней до его проведения. Оповещение осуществляется в форме вывешивание объявлений в

здании администрации.

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.);
- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

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 публичных слушаний.

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

8. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации поселения. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 38. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- предоставляются по итогам публичных слушаний в случаях:
- градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию Бакшеевского сельского поселения. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500;
- 7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

4. 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.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Костромского муниципального района.

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации Костромского муниципального района в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

7. 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.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Отклонениями от настоящих Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных размеров и предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию Бакшеевского сельского поселения и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 2) 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).

11. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего право (полномочия) представителя физического

- или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
 - 7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация Костромского муниципального района организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации ого сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации ого сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 40. 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 иные изменения, обладают лица, владеющие объектами недвижимости 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 статьи 42 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 случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу

- для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
 - 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
 - 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
 - 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
 - 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 67-74 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 42 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

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

2. Проектная документация 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.

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

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

Состав документов и материалов, подготавливаемых, в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется, градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

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

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

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

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

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

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев

предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно – технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

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

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

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;
- 12) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;
- 14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства

осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

11. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную или негосударственную экспертизу.

Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. В границах Бакшеевского сельского поселения разрешение на строительство выдаётся администрацией Бакшеевского сельского поселения либо администрацией Костромского муниципального района в соответствии с соглашением по передаче полномочий между сельским поселением и администрацией муниципального района, которое заключается ежегодно.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных

участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
 - мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.
- 4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
 - 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
 - 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

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

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

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

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть

отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

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

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

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

- 1) копия разрешения на строительство;
 - 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
 - 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
 - 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
 - 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.
5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических

регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке установленном Правительством Российской Федерации.
7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:
 - 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
 - 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

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

10. В границах ого сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

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

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную

документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за

выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (технический заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля

состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;

- пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

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

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-

технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

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

5. Администрация муниципального образования, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения измене-

ний в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 45. Действия Правил по отношению к генеральному плану Бакшеевского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе генерального плана Бакшеевского сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе генерального плана Бакшеевского сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Бакшеевского сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой Бакшеевского сельского поселения вопроса о внесении изменений является:

- а) несоответствие настоящих Правил генеральному плану Бакшеевского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, 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.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы ого сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, администрация Костромского муниципального района, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящих Правил.

Статья 47. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 37 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе Бакшеевского сельского поселения, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 48. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Бакшеевского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 49. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 50. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БАКШЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 51. Общие положения о Картах градостроительного зонирования

1. На территории Бакшеевского сельского поселения, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на картах градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Карты градостроительного зонирования территории Бакшеевского сельского поселения включают в себя:

1) КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы территориальных зон. М 1:5000.

Населённые пункты: п Зарубино. (Приложение 1).

2) КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:5000. Населённые пункты: п. Зарубино. (Приложение 2).

3) КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы территориальных зон. М 1:5000. Населённые пункты: д. Каримово, д. Ключниково. (Приложение 3).

4) КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:5000. Населённые пункты: д.

Каримово, д. Ключниково. (Приложение 4).

3. На картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 52 настоящих Правил).

4. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения кроме территорий населенных пунктов выделены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и территориальные зоны, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (зоны с особыми условиями использования территорий).

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны по:

- 1) экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) а) водоохраных зон; б) зон санитарной охраны источников водоснабжения (I пояс, II пояс); в) зон с особыми условиями использования территории инженерной и транспортной инфраструктуры (санитарных разрывов от объектов железнодорожного транспорта); г) санитарно-защитных зон.

6. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Бакшеевского поселения;
- 3) определенных градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования территории Бакшеевского сельского поселения устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) административным границам поселения;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

8. Границы зон территорий общего пользования определены с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий Бакшеевского сельского поселения, действующей градостроительной документации.

9. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после

введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана Бакшеевского сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображенными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

Статья 52. Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

1.0 - Сельскохозяйственное использование:

Ведение сельского хозяйства.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.18](#), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

1.1 - Растениеводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2 - 1.6](#).

1.2 - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур:

Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур.

1.3 - Овощеводство:

Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

1.4 - Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур:

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.

1.5 - Садоводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

1.6 - Выращивание льна и конопли:

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли.

1.7 - Животноводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения

сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8 - 1.11](#).

1.8 - Скотоводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);

сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;

разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

1.9 - Звероводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;

разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

1.10 - Птицеводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;

разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

1.11 - Свиноводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;

разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

1.12 - Пчеловодство:

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;

размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;

размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства.

1.13 - Рыбоводство:

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

1.14 - Научное обеспечение сельского хозяйства:

Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;

размещение коллекций генетических ресурсов растений.

1.15 - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:

Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

1.16 - Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках:

Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

1.17 - Питомники:

Выращивание и реализация подростка деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

1.18 - Обеспечение сельскохозяйственного производства:

Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

2.1 - Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов):

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

размещение гаражей и подсобных сооружений.

2.2 - Приусадебный участок личного подсобного хозяйства:

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);

производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений. Примечание: без содержания сельскохозяйственных животных

2.3 - Блокированная жилая застройка:

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);

разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений.

2.4 - Передвижное жильё.

Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования.

2.5 - Среднеэтажная жилая застройка:

Размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);

благоустройство и озеленение;

размещение подземных гаражей и автостоянок;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

2.7 - Обслуживание жилой застройки:

Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#) или [4.0](#), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с [кодами 2.1 - 2.6](#).

3.0 - Общественное использование объектов капитального строительства.

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1 - 3.10](#).

3.1 - Коммунальное обслуживание:

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

3.2 - Социальное обслуживание:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);

размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;

размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

3.3 - Бытовое обслуживание:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро).

3.4 - здравоохранение:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению).

3.5 - Образование и просвещение:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

3.6 - Культурное развитие:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

устройство площадок для празднеств и гуляний;

размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

3.7 - Религиозное использование:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

3.8 - Общественное управление:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов

государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку.

3.9 - Обеспечение научной деятельности:

Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.

3.10 - Ветеринарное обслуживание:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека

4.0 - Предпринимательство:

Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1 - 4.9](#).

4.1 - Деловое управление:

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

4.2 - Торговые центры (Торгово-развлекательные центры):

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.9](#);

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

4.3 - Рынки:

Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

4.4 - Магазины:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

4.5 - Банковская и страховая деятельность:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

4.6 - Общественное питание.

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

4.7 - Гостиничное обслуживание:

Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

4.8 - Гостиничное обслуживание:

Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

4.9 - Обслуживание автотранспорта:

Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;

размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

5.0 - Отдых (рекреация):

Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](#).

5.1 - Спорт:

Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

5.2 - Природно-познавательный туризм:

Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;

осуществление необходимых природоохранных и природо-восстановительных мероприятий.

5.3 - Охота и рыбалка:

Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

5.4 - Причалы для маломерных судов:

Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

5.5 - Поля для гольфа или конных прогулок:

Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений.

6.3 - Легкая промышленность:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса.

7.1 - Железнодорожный транспорт:

Размещение железнодорожных путей;

размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);

размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;

размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых).

7.2 - Автомобильный транспорт:

Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;

оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

8.3 - Обеспечение внутреннего правопорядка:

Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

9.1 - Охрана природных территорий:

Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.

11.0 - Водные объекты:

Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты.

12.0 - Общее пользование территории:

Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

12.1 - Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения

1. На картах градостроительного зонирования отображены, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области и Костромского муниципального района границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) охранные зоны,
- 2) санитарно-защитные зоны,
- 3) водоохранные зоны,
- 4) зоны охраны источников питьевого водоснабжения
- 5) зоны охраняемых объектов

2. По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;
- 2) зоны, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности, понимаемой в терминах федерального закона «О техническом

регулировании».

3. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 53.1. Санитарно – защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов

1. На карте границ зон с особыми условиями использования части территории Бакшеевского сельского поселения выделены следующие санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов:

№п/п	Наименование	Размер, м
1	Котельная п. Зарубино (газ)*	-
2	Котельная п. Коряково (газ)*	-
3	Котельная учхоз (газ)*	-
4	Очистные сооружения канализации (н.п. Коряково, Песочное)	200
5	Канализационная насосная станция п. Зарубино	20
6	Канализационная насосная станция п. Коряково	20
7	Комплекс по выращиванию нетелей п. Зарубино	500
8	Животноводческий комплекс КРС, п. Коряково, ФГУП учхоз «Костромское»	300
9	Животноводческий комплекс КРС, д. Борщино (х. Филино, д. Уварово)	300
10	Гараж по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и с/х техники (п. Коряково, д. Бакшейка)	300
11	Зерно- и овощехранилища	50
12	Крахмалопаточный завод (п. Паточного завода)	100
13	Асфальтобетонный завод ФГУ СУ-27 Управления автомобильной магистрали Москва-Н-Новгород (ж/д ст. Каримово)	500
14	Асфальтобетонный завод ДЭП-3 Управления «Костромаавтодор» (д. Конино)	500
15	Электростанция п. Зарубино**	-
16	Карьеры по добыче гравия, песка и глины	100
17	Железная дорога (д. Каримово. д. Ключниково):	
	- до жилой застройки	100
	- до садоводческих товариществ	50

Примечания. Санитарно-защитные зоны установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.

* Устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух, а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

** Устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений

*** Установление размера СЗЗ в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям

Статья 53.2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Бакшеевского сельского поселения выделены следующие водоохранные зоны:

№п/п	Наименование	Размер м
1	р. Елховка	50
2	р. Бакшейка	50
3	р. Коряковка	50

2. Водоохранные зоны установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ.

3. Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

5. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

6. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

2. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 55. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного

наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 56. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Бакшеевского сельского поселения

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе XI части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе XII части III настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- 1) минимальная площадь земельных участков;
- 2) коэффициент использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- 8) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;

- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

ГЛАВА XI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 57. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе XII части III настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения в (при) квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами,

проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

Статья 58. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- 1) проезды общего пользования;
- 2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 3) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 4) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- 6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 59. Минимальная площадь земельного участка

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных

территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Статья 60. Эффективность использования территории

1. Эффективность использования территории характеризуется плотностью застройки участков территориальных зон.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

- 1) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- 2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков для различных территориальных зон приведены в таблице 60.1.

Таблица 60.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Общественно-деловые зоны		
Многофункциональная застройка	0,6	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*- без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

7. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

8. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

9. Границами кварталов являются красные линии.

10. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения

обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

Статья 61. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Расстояние от красной линии до стен зданий, строений и сооружений должно составлять не менее 3 м.

3. От остальных границ земельных участков минимальные отступы до стен зданий, строений, сооружений должны обеспечивать нормативную инсоляцию и освещенность помещений в зданиях, расположенных на сопряженных участках, на высоте 6 метров и более в любой точке, но не менее 3 м.

4. В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений и сооружений по красной линии – линии застройки квартала.

5. Размещение объектов должно соответствовать требованиям противопожарных норм.

Статья 62. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 63. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- 1) генерального плана муниципального образования Бакшеевское сельское поселение;
- 2) границ зон охраны объектов культурного наследия;
- 3) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- 4) видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава XII части III Правил).

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Бакшеевского сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут

располагаться:

- 1) по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- 2) глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

6. Для территорий объектов историко-культурного наследия на территории Бакшеевского сельского поселения предельная высота зданий, строений, сооружений определяется регламентами, установленными в проектах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 64. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в границах территории Бакшеевского сельского поселения (в соответствии с СнИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 64.1.

Таблица 64.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома*	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
5	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для	60 % территории земельного участка

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	50 % территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).	15 % территории земельного участка
11	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 65. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Организация хранения индивидуального транспорта предусматривает:

- постоянное хранение у мест проживания владельцев транспорта на автостоянках на земельных участках многоквартирных домов и автостоянках в пределах кварталов.

- временное хранение (в том числе гостевые стоянки) на открытых площадках земельных участков многоквартирных домов, на внутриквартальной территории общего пользования и на прилегающих к кварталам жилой застройки и местных проездах.

2. Минимальный расчётный показатель количества мест для хранения индивидуального транспорта на участках, предоставляемых для строительства многоквартирных домов определяется из расчета - 1 машиноместо на 1 квартиру.

3. Обеспечение местами парковки автомобилей у общественных зданий, учреждений, торговых центров и иных объектов осуществляется в соответствии с требованиями, устанавливаемыми градостроительными регламентами.

4. Размещение автостоянок и гаражей осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и требованиями пожарной безопасности.

5. Места для хранения автомобилей следует предусматривать:

- на территориях коммунально-складского и производственного назначения, в санитарно-защитных зонах производственных предприятий;

- на иных территориях в соответствии с градостроительными регламентами.

6. Вместимость отдельно стоящей наземной автостоянки в кварталах жилой застройки в соответствии с санитарными нормами не должна превышать 500 машино-мест.

7. Организация хранения автотранспортных средств инвалидов осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9 Местных нормативов градостроительного проектирования Бакшеевского сельского поселения Костромского муниципального района.

Статья 66. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.
2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:
 - 1) вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;
 - 2) вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
 - 3) между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.
3. Виды ограждения должны быть проницаемым для взгляда (например, декоративные металлические, деревянные ограды). Глухая непрозрачная часть допустима лишь снизу до одного метра. Конструкция должна быть безопасной для прохожих, не иметь необработанных досок или колючей проволоки.
4. Ворота и калитки не должны мешать прохожим, должны открываться только в сторону личного участка. Ограждение участка должно проходить либо по линии границы участка, либо полностью внутри участка.

ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

Статья 67. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны

№4.0 – Предпринимательство:

Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование видов
1.	Учреждения администрации и управления: офисы, конторы, управления, фирмы, компании.
2.	Торговые центры, торгово-развлекательные центры.
3.	Постоянная или временная торговля: ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар. Каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м.
4.	Магазины, торговая площадь которых до 5000 кв. м.
5.	Кредитно-финансовые организации, отделения банков, банки.
6.	Рестораны, кафе, закусочные, бары, столовые.
7.	Гостиницы, пансионаты, дома отдыха (не оказывающие услуги по лечению), иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.
8.	Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок.

9.	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые); магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; автомобильные мойки и прачечные для автомобильные принадлежности, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей.
----	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование видов
1.	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
2.	Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
3.	Сооружения инженерной инфраструктуры.

Регламенты прописать согласно таблице градостроит. Регламентов ППТ комплексного освоения.

1) объекты административного назначения:

минимальные размеры земельных участков – 0,001 га на 1 рабочее место;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
 предельное количество этажей – 3;
 предельная высота зданий – 15 м;
 максимальный процент застройки – 50 процентов;
 иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

2) офисные объекты делового и коммерческого назначения:

минимальные размеры земельных участков – 0,001 га на 1 рабочее место;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
 предельное количество этажей – 3;
 предельная высота зданий – 15 м;
 максимальный процент застройки – 50 процентов;
 иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

3) научные, исследовательские, проектные организации минимальные размеры земельных участков – 0,001 га на 1 рабочее место;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
 предельное количество этажей – 3; предельная высота зданий – 15 м; максимальный процент застройки – 50 процентов;
 иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

4) гостиницы:

минимальный размер земельного участка – 0,003 га на 1 место;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
 предельное количество этажей – 3; предельная высота зданий – 15 м; максимальный процент застройки – 50 процентов;
 иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 6 м;

5) объекты розничной торговли:

максимальный размер земельного участка на 100 м² торговой площади: - до 250 - 0,08 га; 64 - от 250 до 650 - 0,08-0,06 га; - от 650 до 1500 - 0,06-0,04 га; - от 1500 до 3500 - 0,04-0,02 га; - свыше 3500 - 0,02 га;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
 предельное количество этажей – 3;
 предельная высота зданий – 15 м;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 6 м;

- б) объекты общественного питания максимальный размер земельного участка на 100 посадочных мест: - до 50 – 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 – 0,15-0,2 га; - свыше 150 – 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3; предельная высота зданий – 13 м; максимальный процент застройки – 50 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 6 м;

- 7) многофункциональные, развлекательные объекты размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3; предельная высота зданий – 15 м; максимальный процент застройки – 40 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием и наличием большого земельного участка.

2. Собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

3. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

4. Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.

5. Этажность объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с генеральным планом поселения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование видов
	№3.4. Здравоохранение.
1.	Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения.
2.	Родильные дома.
3.	Центры матери и ребенка.
4.	Диагностические центры.
5.	Санатории.
6.	Профилактории.
7.	Консультативные поликлиники.
8.	Аптеки.
9.	Станции скорой помощи.
10.	Парковки перед объектами здравоохранительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
11.	Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи, открытые автостоянки.
12.	Зеленые насаждения.
13.	Сооружения инженерной инфраструктуры.
	№3.2. Социальное обслуживание.

1.	Службы занятости населения.
2.	Дома престарелых.
3.	Дома ребенка.
4.	Детские дома.
5.	Пункты питания малоимущих граждан.
6.	Пункты ночлега для бездомных граждан.
7.	Службы психологической и бесплатной юридической помощи.
8.	Социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).
9.	Отделения почты и телеграфа.
10.	Благотворительные организации.
11.	Клубы по интересам.
	№3.5. Образование и просвещение.
1.	Детские ясли.
2.	Детские сады.
3.	Школы.
4.	Лицеи.
5.	Гимназии.
6.	Профессиональные технические училища.
7.	Колледжи.
8.	Художественные, музыкальные школы и училища.
9.	Образовательные кружки.
10.	Общества знаний.
11.	Институты.
12.	Университеты.
13.	Организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению.
	№5.1. Спорт.
1.	Универсальные спортивные и зрелищные залы и комплексы (с трибунами),
2.	Спортивные арены (с трибунами),
3.	Лодочные станции,
4.	Спортивные школы
5.	Залы рекреации (с бассейнами или без), бассейны
6.	Спортзалы.
7.	Спортклубы.
8.	Спортплощадки: теннисные корты, беговые дорожки, поля для спортивной игры.
9.	Автодромы.
10.	Мотодромы.
11.	Трамплины.
12.	Причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря.

- 1) объекты дополнительного образования:
- 2) размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 15 м;

максимальный процент застройки – 40 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 25 м;

- площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50

процентов;

2) объекты среднего профессионального и высшего образования предельные размеры земельных участков:

- минимальный размер – 1,2 га;

- максимальный размер – 7 га на 1 тысячу студентов;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 15 м;

максимальный процент застройки – 40 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 25 м; - площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов.

3) объекты культуры и искусства:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 15 м;

максимальный процент застройки – 40 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

4) амбулаторно-поликлинические объекты:

размеры земельных участков: - минимальный размер – 0,3 га;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 15 м;

максимальный процент застройки – 40 процентов;

иные показатели:

- площадь озеленения территории объекта – не менее 50 процентов;

5) аптеки, аптечные пункты:

максимальный размер земельного участка – 0,3 га;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 1;

предельная высота зданий – 4,5 м;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

6) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания:

максимальный размер земельного участка – 0,3 га;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 1;

предельная высота зданий – 4,5 м;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

7) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 13 м;

максимальный процент застройки – 40 процентов;

8) объекты инженерной инфраструктуры:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами,

нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;
максимальный процент застройки – 100 процентов;

9) объекты физической культуры и массового спорта:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 2; предельная высота зданий – 12 м;
максимальный процент застройки – 50 процентов;
иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м.

10) детско-юношеские спортивные школы:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
максимальный процент застройки – 40 процентов;
иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

11) бассейны:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
максимальный процент застройки – 40 процентов;
иные показатели:
-минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

12) ледовые объекты:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
максимальный процент застройки – 40 процентов;
иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

12) спортивные базы и тренировочные комплексы:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
максимальный процент застройки – 40 процентов;
иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№п/п	Наименование видов
1.	Объекты, связанные с отправлением религиозных обрядов: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома.
2.	Объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи ими религиозной службы.
3.	Объекты, предназначенные для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности: монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища.

1) жилые дома священнослужителей:

предельные размеры земельных участков:

- минимальный размер земельного участка для строительства жилых домов – 0,02 га;

- максимальный размер земельного участка для строительства жилых домов – 0,15 га;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 2;

предельная высота зданий – 9 м;

максимальный процент застройки – 25 процентов;

2) гостиницы религиозного назначения:

минимальный размер земельного участка – 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 10,5 м;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 6 м;

3) объекты специального образования, связанные с религиозной деятельностью:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 13 м;

максимальный процент застройки – 40 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 25 м;

- площадь озеленения свободной от застройки территории объекта – не менее 50 процентов;

5) объекты культуры и искусства:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий – 13 м;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

иные показатели: - минимальное расстояние от красной линии улиц – 3 м;

Статья 70. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

№ 2.1. Зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование видов
1	Для индивидуального жилищного строительства
2	Блокированные двухсемейные дома с участками
3	Для ведения личного подсобного хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование видов
1	Встроенные в жилые дома гаражи
2	Палисадники
3	Теплицы, оранжереи
4	Индивидуальные резервуары для хранения воды
5	Скважины для забора воды
6	Индивидуальные колодцы
7	Индивидуальные бани
8	Надворные уборные
9	Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары)
10	Площадки для сбора мусора
11	Сооружения инженерной инфраструктуры

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства

- Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости.
- Приемные пункты прачечных и химчисток, временные объекты торговли, аптеки, строения для содержания домашнего скота и птицы, ветлечебницы (без содержания животных),
- Спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы,
- Отделения, участковые пункты милиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- Отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки;
- Хозяйственные постройки;
- Отдельно стоящие бани;
- ФАП.

Примечания: 1. Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

2. Площадь предоставляемых земельных участков (включая площадь застройки) для отдельно стоящих гаражей или открытых автостоянок, хозяйственных построек, отдельно стоящих бань - от 50 кв.м до 100 кв.м.

3. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами.

4. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.

5. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения блокированного жилого дома - 600 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - от 600 кв.м;

в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 58 части II настоящих Правил.

минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома в условиях сложившейся застройки земельные участки по факту.

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

3) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 62 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

6) максимальный процент застройки – 50 процентов;

7) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 60 части II настоящих Правил;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 части II настоящих Правил; минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 65 части II настоящих Правил;

9) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 66 части II настоящих Правил;

№ 2.2. Зона малоэтажной жилой застройки

Зона малоэтажной и среднеэтажной застройки выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 с разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование видов
1	Дома квартирного типа до 3 – х этажей с участками
2	Многоквартирные дома не выше 4 этажей
3	Блокированные жилые дома

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№	Наименование видов
---	--------------------

п/п	
1	Встроенные в жилые дома гаражи
2	Палисадники
3	Теплицы, оранжереи
4	Индивидуальные резервуары для хранения воды
5	Скважины для забора воды
6	Индивидуальные колодцы
7	Индивидуальные бани
8	Надворные уборные
9	Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары)
10	Площадки для сбора мусора
11	Сооружения инженерной инфраструктуры

№ 2.3. Зона среднеэтажной жилой застройки.

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование видов
1	Жилые дома до 5 этажей;

Условно разрешенный вид использования

Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; Школы общеобразовательные;

Дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха; Аптеки;

Магазины товаров первой необходимости;

Ремонт бытовой техники; Парикмахерские; Пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

Спортзалы, спортклубы, плавательные бассейны; Отделения участковые пункты милиции;

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

- Отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки;

- Хозяйственные постройки.

Статья 71. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

5.0. Отдых (рекреация).

1. Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

Основные разрешенные виды использования

земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование видов
1	Велотреки.
2	Лодочные станции.
3	Прокат игрового и спортивного инвентаря.
4	Игровые площадки.

№ п/п	Наименование видов
5	Места для пикников.
6	Пляжи.

Статья 72. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

1.0. Сельскохозяйственное использование.

1. Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении ниже следующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование видов
1	Поля и участки для выращивания сельхоз продукции
2	Луга, пастбища
3	Животноводческие фермы
4	Подсобные хозяйства
5	Лесозащитные полосы

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекту планировки и действующим градостроительным нормативам.

3. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.

1) На территории сельских населенных пунктах, на приусадебных земельных участках, на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей.

2) Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома— не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

3) Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории приусадебных участков домовладений на территории населенных пунктов запрещено.

4) Разведение и содержание домашних и диких животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте 5 настоящей статьи, разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

5) Максимальное предельное количество голов домашних животных, разрешенных содержать на территории одного домовладения равно:

№	Наименование	Предельное количество (ед.)
1	Коровы	3
2	Лошади	3
4	Свиньи	10
5	Кролики	20
6	Козы, овцы	10
7	Куры	30
8	Гуси	10
9	Утки	15
10	Индюки	5

Статья 73. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

1. Производственные зоны выделяются с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов промышленных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий, и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. Сочетание различных видов разрешённого использования объектов капитального строительства в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

3. В соответствии с санитарными нормами и правилами в санитарно-защитных зонах и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах промышленных и коммунально-складских зон размещения объектов IV, V класса опасности 6,3 (далее зона 6,3), устанавливаются следующие основные виды использования и соответствующие каждому виду параметры использования:

- 1) промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса опасности: размеры земельных участков: - максимальный размер – 25 га;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 процентов;

иные показатели: размер санитарно-защитной зоны - 100 м;

- 2) промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности:

размеры земельных участков:

- максимальный размер – 25 га;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
максимальный процент застройки – 60 процентов;
иные показатели: размер санитарно-защитной зоны - 50 м;
объекты инженерной инфраструктуры

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;
максимальный процент застройки – 100 процентов;

3) объекты транспортной инфраструктуры:

параметры определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

4) автостоянки для хранения всех видов транспорта, включая ведомственный и грузовой:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 2;
максимальный процент застройки – 50 процентов.

Статья 74. Общие положения о зонах инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, связанных с ними объектов обслуживания и их санитарно-защитных зон. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны объектов транспортной инфраструктуры 7.0 (далее – зона 7.0), устанавливаются следующие основные виды использования и соответствующие каждому виду параметры использования:

1) объекты автомобильного транспорта:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

2) объекты водного транспорта:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

3) объекты трубопроводного транспорта:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами,

нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

- 4) автовокзалы, автостанции размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

- 5) предприятия автосервиса:

минимальный размер земельного участка – 0,1 га;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 1;
предельная высота зданий – 4,5 м;
максимальный процент застройки – 50 процентов;
иные показатели: - минимальный размер санитарно- защитной зоны – 50 м;

- 6) автозаправочные станции:

минимальный размер земельного участка – 0,1 га;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 1;
предельная высота зданий – 4,5 м;
максимальный процент застройки – 50 процентов;
иные показатели: - минимальный размер санитарно- защитной зоны – 50 м;

- 7) объекты пожарной охраны:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

- 8) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

- 9) объекты охраны общественного порядка:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
предельное количество этажей – 3;
предельная высота зданий – 13 м;
максимальный процент застройки – 40 процентов;

- 10) объекты инженерной инфраструктуры:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами,

нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;
минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;
максимальный процент застройки – 100 процентов;

11) объекты транспортной инфраструктуры:

параметры определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно-планировочным заданием;

12) лодочные гаражи и стоянки:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 2;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

13) базы дорожных и уборочных машин:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 1;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

14) автобазы:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 1;

максимальный процент застройки – 50 процентов;

15) автостоянки для хранения всех видов транспорта:

размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, проектом планировки территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами и (или) архитектурно- планировочным заданием;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

предельное количество этажей – 2;

максимальный процент застройки – 50 процентов.

Статья 75. Г-1 Зона градостроительного освоения в соответствии с договором комплексного освоения территории.

Зона градостроительного освоения выделена с целью развития неосвоенных, свободных от застройки территорий.

Развитие данных участков принимается в соответствии с проектом планировки и межевания территории и в соответствии с Генеральным планом.

Параметры развития определяются в соответствии с Генеральным планом, разработанным проектом планировки территории и межевания территории.

Предельные параметры разрешенного строительства для зоны градостроительных преобразований в соответствии с договором комплексного освоения территории в целях жилищного строительства:

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Виды ограждения должны быть проницаемым для взгляда (например, декоративные металлические, деревянные ограды).

3. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки вдоль улиц, проездов, между соседними участками застройки допускается до 1,6 м. Глухая непрозрачная часть допустима лишь снизу до одного метра. Конструкция должна быть безопасной для прохожих, не иметь необработанных досок или колючей проволоки и тому подобное.

4. Ворота и калитки не должны мешать прохожим, должны открываться в сторону личного участка. Ограждение участка должно проходить либо по линии границы участка, либо полностью внутри участка.

5. Минимальные отступы от строения до границы с соседними участками – 3 метра.

6. Минимальные отступы от строения до красной линии – 5 метров.

Статья 76. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- санитарно–эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно–защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения». М., 1989 г.

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

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и

иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»

предприятий пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

размещение спортивных сооружений;

парки;

образовательные и детские дошкольные учреждения;

лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 37 и 38 настоящих Правил:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

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

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

пожарные депо;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

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

автозаправочные станции;

связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;

спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

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

электроподстанции;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

5. Водоохранные зоны выделяются с целью:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

виды запрещенного использования;
условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

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

проведение авиационно-химических работ;
применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
использование навозных стоков для удобрения почв;
размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
складирование навоза и мусора;
заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
проведение рубок главного пользования;
осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):

распашка земель;

применение удобрений;

складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;

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

6. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.