ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»

ПРОЕКТ

**«Правила землепользования и застройки Толстинского сельского поселения»**

**Варненского муниципального района, Челябинской области**

**часть I:**

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ»**

**часть II:**

**«ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН»**

**часть III:**

**«ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ»**

**Заказчик:**

**Администрация Толстинского**

**сельского поселения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Белоус В.А.**

**Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Данилейко И.А.**

**Проектная организация**

**ООО «Архитектура и градостроительство» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кабась П.А.**

с. Толсты

Содержание

ЧАСТЬ I.Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования...............4

Глава I. Общие положения...........................................................................................................................................................4

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.........................................................................................................4

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил...................................................................................................9

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.................................................................................................10

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки.........................................................13

Статья 5.Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления ...............................................................................................................14

Глава II. Право использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил.............................................14

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам...............................................................................14

Статья 7.Использование объектов недвижимости и строительные изменения несоответствующие Правилам..............15

Глава III. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки..............................................16

Статья 8.Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку....16

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке..........................................................................................................17

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил..........................18

Глава IV. Общие положения о планировке территории.........................................................................................................19

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территории и земельных участков......19

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков...................................................................................................20

ГлаваV.Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков..............................................22

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирование земельных участков......................22

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий..............................................................................24

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью............................................................................................................................................................................................25

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Толстинского сельского поселения.....................................................................................................................................................................................27

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства................................28

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации Толстинского сельского поселения..........................................................................................................29

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей...............................................................................................................................................................31

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Толстинского сельского поселения.....................................................................................33

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства..............................................................................................................................................................................33

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения....36

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.......................................................................................................................................................................................37

Глава VI. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель........................................................................................................................40

Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель..............................................................................................................................................................40

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков..............................................................................................40

Глава VII. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование.............41

Статья 26. Общие положения о землях публичного использования.....................................................................................41

Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования.............................................................41

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования..........................................................................................42

Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты..................................................................................................................42

Глава VIII. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности..............................................................43

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.........................43

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности..........................45

Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила..................46

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории......49

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по проектам границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий.........................................................................................53

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости.........................................................................................................................................56

Статья 36. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства...........................................................................................................59

Глава IX. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов............................................................................................................................61

Статья 37. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд...........................................................................................................................61

Статья 38. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд...........................................................................................................................62

Статья 39. Условия установления публичных сервитутов.....................................................................................................63

ГлаваX. Строительные изменения недвижимости................................................................................................................63

Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости..........................................................................................................................................................63

Статья 41. Подготовка проектной документации....................................................................................................................64

Статья 42. Выдача разрешений на строительство...................................................................................................................67

Статья 43. Строительство, реконструкция...............................................................................................................................70

Статья 44. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.........................................................74

Глава XI. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в Толстинском сельском поселении.....................................................................................................................................................................................75

Статья 45. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности..................75

Статья 46. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней........................................................................................................76

Глава XII. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил......................................................................................................................................................................77

Статья 47. Контроль за использованием объектов недвижимости........................................................................................77

Статья 48. Ответственность за нарушения Правил.................................................................................................................77

ЧАСТЬ 2. Виды территориальных зон.....................................................................................................................................77

ЧАСТЬ 3. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты...........................................................79

А Природные зоны....................................................................................................................................................................79

А1 Лесостепная зона.............................................................................................................................................................79

А2 Озелененные территории санитарно-защитных зон....................................................................................................80

А3 Парки, скверы, бульвары................................................................................................................................................81

А4 Водные объекты..............................................................................................................................................................82

А5 Объекты физкультуры и спорта.....................................................................................................................................81

Б Общественно-деловые зоны..................................................................................................................................................82

Б1Административно-деловая,торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона......................................................................................................................................................................................82

Б2 Зона учебных заведений (учебная зона).........................................................................................................................83

Б2.1 Высшие учебные заведения..........................................................................................................................................83

Б2.2 Учреждения общего образования................................................................................................................................84

Б3 Лечебная зона....................................................................................................................................................................84

В Жилые зоны.............................................................................................................................................................................85

В1 Виды жилых зон...............................................................................................................................................................85

В1.1 Зоны усадебной и коттеджной застройки...................................................................................................................86

В1.2 Зоны 2-х этажной блокированной застройки.............................................................................................................86

В1.3 Зоны 4-х и выше этажной застройки..........................................................................................................................87

В2 Коллективные сады...............................................................................................................................................................89

Г Производственные зоны.........................................................................................................................................................90

Г1 Промышленные зоны.......................................................................................................................................................90

Г2 Коммунально-складские зоны........................................................................................................................................91.

Е Зоны специального назначения.............................................................................................................................................92

Е1 Полигон отходов.............................................................................................................................................................92.

И Зоны сельскохозяйственного использования.......................................................................................................................92

И1 Зоны сельскохозяйственного использования................................................................................................................92

И2 Коллективные сады.........................................................................................................................................................93

К Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.............................................................................................................94

К1 Зоны железной дороги.....................................................................................................................................................94

К2 Зона внешнего автомобильного транспорта.................................................................................................................94

К3 Зона связи (радио, телефон)...........................................................................................................................................95.

К4 Зона воздушных В/В ЛЭП 35кВ и выше (с ПС)...........................................................................................................95.

К5 Зона магистральных водоводов, водопроводных сооружений...................................................................................95

К6 Зона магистральных газопроводов, ГРС.......................................................................................................................95

К7 Главные поселковые и жилые улицы в застройке........................................................................................................96

**АЛЕКСЕЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ЧАСТЬ I**

Правила землепользования и застройки территории Толстинского сельского поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами челябинской области, Уставом Толстинского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Толстинского сельского поселения, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Толстинского сельского поселения Челябинской области.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ** **ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. Общие положения**

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

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в 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;

**жилой дом** **блокированной застройки** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий 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 соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на [территорию общего пользования](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_1012#sub_1012). В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 53 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно- техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

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

**вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 40 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**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;

**градорегулирование** – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей недвижимости (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

**градостроительная подготовка территорий и земельных участков –** деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

**градостроительная подготовка территорий с выделением для формирования земельных участков (градостроительная подготовка территорий)** - осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории деятельность по выделению для формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель и предоставления сформированных земельных участков (в том числе выделенных и сформированных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

**градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее сформированном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)** - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами 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, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

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

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

**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;

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

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

**коэффициент строительного использования земельного участка** – вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

**линии 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, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

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

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

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

**основные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 40 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

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

**проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей **процент застройки участка** – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области;

**разрешенное использование** **недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

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

**строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

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

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

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

**условно разрешённые виды использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 40 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 35 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

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

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Толстинском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий для устойчивого развития Толстинского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

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

- создание условий для планировки территорий Толстинского сельского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения);

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

- согласованию проектной документации;

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории Толстинского сельского поселения (часть 2,3 Правил);

2) схема границ зон с особыми условиями использования территорий:

а) взрывоопасные зоны;

б) санитарно-защитные зоны;

в) водоохранные зоны.

3. На карте градостроительного зонирования территории Толстинского сельского поселения (часть 2,3 Правил) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (глава 15).

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 не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 настоящей части.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

-функциональных зон и параметров их планируемого развития;

- существующего землепользования;

- естественным границам природных объектов.

5. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям выделяются зоны, к которым приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, в т.ч. санитарно-защитные зоны, водоохранные и прибрежная зона водоема и т.д.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких, перечисленных выше картах, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах Толстинского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным главой 15 настоящих Правил;

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

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (глава 15 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедур публичных слушаний. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в настоящие Правила 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;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках главы 14 настоящих Правил, являются запрещёнными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьей 42 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 40 настоящих Правил, иных случаев, установленных законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Отдел архитектуры и градостроительства и Комитет имущественных и земельных отношений Варненского муниципального района, которые в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом Толстинского сельского поселения.

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 8 настоящих Правил.

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

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

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

- максимальный процент застройки участков;

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

- иные параметры.

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

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

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

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

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

Администрация Толстинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации Варненского муниципального района «Интернет» [adm@varna74.ru](mailto:adm@varna74.ru);

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе архитектуры Варненского муниципального района, уполномоченном в области градостроительной деятельности;

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

**Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления Толстинского сельского поселения**

1. Со дня введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный Решением Совета депутатов Толстинского сельского поселения от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_Генеральный план Толстинского сельского поселения (далее – генеральный план), действуют в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Челябинской области) применительно к Толстинскому сельскому поселению, внесение изменений в такие документы, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Челябинской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3. После введения в действие настоящих Правил Глава администрации Толстинского сельского поселения по представлению заключений отдела архитектуры, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:

- подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

**Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил**

**Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, или до внесения 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 (глава 15 настоящих Правил);

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 15 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 55 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 15 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации статьёй 7 настоящих Правил.

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

**Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, указанные в частях 3, 4 статьи 6, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего настоящим Правилам вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

**Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

**Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в Администрацию Толстинского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии, если образуемый участок находится в одной территориальной зоне. Объединение земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, осуществляется при условии проведения публичных слушаний об изменении настоящих Правил в части изменения границ территориальных зон.

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 или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), 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 законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных 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.

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет Отдел архитектуры посредством проверки землеустроительной документации.

**Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации Толстинского сельского поселения**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации Толстинского сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации Толстинского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрацией Толстинского сельского поселения.

2. Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе Администрации Толстинского сельского поселения, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 8 настоящих Правил;

- подготавливает Главе администрации Толстинского сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Толстинского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель Главы Администрации Толстинского сельского поселения по вопросам земельных отношений.

По должности в состав Комиссии входят руководители отраслевых (функциональных) органов Администрации Варненского муниципального района:

- Отдела архитектуры

- Специалист имущественных и земельных отношений;

- Специалист по экономике;

- Специалист по экологии;

- Специалист Финансового учета;

- Специалист по юридической и правовой работе;

В состав комиссии включаются:

- депутат совета Депутатов Толстинского сельского поселения – по рекомендации совета Депутатов Толстинского сельского поселения;

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

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы администрации Толстинского сельского поселения.

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

Секретарём Комиссии является сотрудник Отдела архитектуры.

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

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

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

**Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Толстинского сельского поселения в части обеспечения применения Правил**

1. Отдел архитектуры по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

- подготовка для Главы Администрации Толстинского сельского поселения, совета Депутатов Толстинского сельского поселения, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

- согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

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

- подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков, подготавливаемых в виде отдельного документа в соответствии со статьей 12 настоящих Правил;

- предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил;

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

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением об отделе архитектуры и градостроительной политики.

2. Иные органы Администрации Толстинского сельского поселения участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

3. При Главе Администрации Варненского муниципального района действует Градостроительный Совет, который является консультативным органом.

Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением о Градостроительном Совете, утверждаемым Главой администрации Варненского муниципального района.

**Глава 4. Общие положения о планировке территории**

**Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Челябинской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

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

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проекты межевания территории как самостоятельных документов – вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Отделом архитектуры и градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, иных территорий общего пользования) и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками в составе территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), - территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

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

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, границы земельных участков не устанавливаются, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых планов земельных участков.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и с учетом главы 8 настоящих Правил.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использований территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

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

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

**Статья 12. 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 территории Главой администрации Толстинского сельского поселения - в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые выделяются из состава государственных или муниципальных земель земельные участки для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также в целях реализации права общей долевой собственности на земельные участки многоквартирных домов собственниками квартир;

2) в качестве самостоятельного документа руководителем Отдела архитектуры– в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения в них изменений в Правила. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания, или отображаются из кадастровых планов земельных участков – в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей;

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

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;

- определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон планируемого резервирования, изъятия земельных участков, их частей для государственных или муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков**

**Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков**

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

1) неразделенным на земельные участки государственным или муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

а) градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

б) планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

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

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

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

- жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами нормативными правовыми актами администрации Толстинского сельского поселения.

4. Если законом Челябинской области не установлено иное, органы местного самоуправления Толстинского сельского поселения в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах Толстинского сельского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации, Челябинской области или Министерства Обороны.

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

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

6. Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 45 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Толстинского сельского поселения (глава 12 настоящих Правил);

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства, определяется наличием кадастрового плана земельного участка утвержденного в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре (вплоть до принятия соответствующего федерального закона о государственном кадастре объектов недвижимости).

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения;

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 12, 13 настоящих Правил.

Утвержденный Главой администрации Толстинского сельского поселения в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом Главы администрации Толстинского сельского поселения.

Утвержденные Главой администрации Толстинского сельского поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьями 47, 48 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами Новоуральского сельского поселения.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных или муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются уполномоченному органу местного самоуправления Толстинского сельского поселения.

12. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

- органов местного самоуправления Толстинского сельского поселения;

- заинтересованных физических и юридических лиц.

В случае, если заинтересованное физическое или юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу могут быть компенсированы затраты, понесенные на такую подготовку победителем торгов на основании обязательства победителя торгов возместить затраты указанному лицу, осуществившему градостроительную подготовку земельного участка.

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленномземельным законодательством.

**Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий**

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

**Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства**

1. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в Отдел архитектуры с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрацией Толстинского сельского поселения .

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

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

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации Толстинского сельского поселения проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Отдел архитектуры в течение двух рабочих дней проверяет заявку на соответствие установленным требованиям и регистрирует её – в случае соответствия заявки установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки Отдел архитектуры подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения земельного участка:

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

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, 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, связанные с отсутствием на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка, лежат на стороне заявителя – инициатора градостроительной подготовки территории.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в Толстинском сельском поселении, иных источников информации путем:

- самостоятельных действий;

- использования информации, предоставленной Отделом архитектуры, иными органами Толстинского сельского поселения;

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

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном Отделом архитектуры и градостроительства;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

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

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением Отдела архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы;

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения Отделом архитектуры

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению Главе администрации Толстинского сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация Толстинского сельского поселения обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня утверждения такой документации;

- в случае жилищного строительства проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;

- в случае иного (кроме жилищного) строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка – в течение не более 45 дней со дня постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен 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, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

**Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Толстинского сельского поселения**

1. Администрация Толстинского сельского поселения в лице Главного архитектора района, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Отдел архитектуры, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- функциональных обязанностей - проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного Главой администрации Толстинского сельского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с Главным архитектором Варненского муниципального района физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители проводимого в соответствии с законодательством конкурса на право выполнения муниципального заказа, заказчиком которого является отдел архитектуры Варненского муниципального района

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

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

- задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 15 настоящих Правил, передаваемые отделом архитектуры исполнителю в соответствии с технически заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- получения согласования отдела архитектуры, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации уполномоченный Главой администрации Толстинского сельского поселения в соответствии с земельным законодательством, статьями 25, 26 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- государственный кадастровый учёт земельного участка;

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка , начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

**Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства**

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьёй 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования).

**Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации Толстинского сельского поселения**

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления Главе администрации Толстинского сельского поселения:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой администрации Толстинского сельского поселения, в том числе с учётом предложений, определённых пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных Главой Толстинского сельского поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключение о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

6) утверждённая Администрацией Толстинского сельского поселения адресная программа, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечень адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определённых пунктами 5 и 6 настоящей части.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определённых пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определённых пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей части.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учёту требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом главой 8 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определённых:

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Толстинского сельского поселения, законом Челябинской области установлены дополнительные случаи изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

2. Администрация Толстинского сельского поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

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

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива Администрации Толстинского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение Совет депутатов Толстинского сельского поселения;

- подготовки в соответствии с генеральным планом Толстинского сельского поселения, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий.

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

**Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей**

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в Отдел архитектуры, градостроительства Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом Администрации Толстинского сельского поселения. В приложении к заявлению указываются:

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

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

2. Отдел архитектуры и градостроительства в течение двух рабочих дней проверяет заявление на соответствие установленным требованиям и регистрирует его в случае соответствия заявления установленным требованиям. В ином случае заявка не регистрируется и возвращается заявителю на доработку. В течение семи рабочих дней со дня регистрации заявки Отдел архитектуры и градостроительства подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Толстинского сельского поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

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

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Отделом архитектуры и градостроительства об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства (аукциона – в случае жилищного строительства, торгов в форме аукциона или конкурса – в случае иного строительства).

3. Соглашение, указанное в пункте 2 части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить Отделу архитектуры и градостроительства:

- проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение торгов по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства;

- комплект документов и материалов для проведения торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства.

В соглашении указываются обязательства перед заявителем Отделом архитектуры и градостроительства:

- при условии выполнения в установленные сроки обязательств заявителя:

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

- обеспечить действия, предусмотренные законодательством и главой 8 настоящих Правил в отношении обсуждения и утверждения проекта планировки территории в части определения границ элемента планировочной структуры;

- на основании утвержденного проекта планировки территории обеспечить проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в границах вновь образуемого элемента планировочной структуры;

- обеспечить координацию действий с органом Администрации Толстинского сельского поселения, уполномоченным на распоряжение земельными участками, в части комплектования документов и материалов, проведения в установленном порядке торгов по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях строительства.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях строительства.

**Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации Толстинского сельского поселения.**

1. Администрация Толстинского сельского поселения участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 20 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа Администрации Толстинского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности – Отдел архитектуры и градостроительства.

2. Отдел архитектуры и градостроительства в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана Толстинского сельского поселения, настоящих Правил вправе:

- самостоятельно подготавливать проекты соответствующих документов: а) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства; б) комплект документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения указанных торгов;

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

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

**Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

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

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

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;- Администрации Толстинского сельского поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- Администрации Толстинского сельского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой Варненского муниципального района, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории;

- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

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

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

- Отделом архитектуры и градостроительства по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

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

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

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

- соблюдения прав третьих лиц путём запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также путем признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям:

- Отделом архитектуры и градостроительства

- правообладателями смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

а) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

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

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на публичные слушания и последующее утверждение Главой Варненского муниципального района.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

- проведения землеустроительных работ;

- возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом Администрации Толстинского сельского поселения, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственниками помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в Отдел архитектуры и градостроительства. Отдел архитектуры и градостроительства регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с Отделом архитектуры и градостроительства договор об оказании муниципальных услуг в части подготовки проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии нормативного правового акта Администрации Толстинского сельского поселения, определяющего возможность оказания Отделом архитектуры и градостроительства данного вида муниципальных услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

6. Глава администрации Толстинского сельского поселения вправе по представлению органа Администрации Толстинского о сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

7. Администрация Толстинского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

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

- решения Главы Администрации Толстинского сельского поселения принятого на основании обращения Отдела архитектуры и градостроительства, комиссии по землепользованию и застройке.

Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает реализацию инициатив Администрации Толстинского сельского поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

- заключения договоров по подготовке проектов межевания территории по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

**Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляют:

- Отдел архитектуры и градостроительства– применительно к территориям общего пользования сельского значения;

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой администрации Толстинского сельского поселения.

В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского и районного значения осуществляется в соответствии с нормативным правовым актом Толстинского сельского поселения, утверждаемого Главой администрации Толстинского сельского поселения

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в части 1 настоящей статьи, которые утверждаются в составе проектов межевания территории Толстинского сельского поселения.

4. Сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пять лет.

**Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

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

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Отделом архитектуры и градостроительства, 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:

а) Отделом архитектуры и градостроительства– в случаях подготовки по инициативе Администрации Толстинского сельского поселения территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических и юридических лиц – в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

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

4. Администрация Толстинского сельского поселения вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава Администрации Толстинского сельского поселения вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

Отдел архитектуры и градостроительства вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в Отдел архитектуры и градостроительства, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям, вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части вместе с документацией по планировке территории направляют в Отдел архитектуры и градостроительства обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Отдел архитектуры и градостроительства в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования 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 неущемления прав третьих лиц на смежно расположенных земельных участках.

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении Отдела архитектуры и градостроительства рекомендации при подготовке проектной документации, а Отдел архитектуры и градостроительства проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении Отдела архитектуры и градостроительства рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение Отдела архитектуры и градостроительства в судебном порядке.

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

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

- в Отдел архитектуры и градостроительства– в случае наличия муниципального правового акта о предоставлении архитектуры и градостроительства полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

8. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Отдел архитектуры и градостроительства об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Отдел архитектуры обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, статьями 25, 26 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами

9.

Порядок подготовки, заключения и реализации, форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством нормативным правовым актом Толстинского сельского поселения.

**Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

**Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в Толстинского сельском поселении являются:

- формирование земельных участков на основании утверждённой в установленном порядке документации по планировке территории;

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах;

- недопустимости предоставления земельных участков по процедуре предварительного согласования места размещения объектов.

**Статья 25. Особенности предоставления земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами Варненского сельского поселения.

2. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения. Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17-20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения. Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

**Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование**

**Статья 26. Общие положения о землях публичного использования**

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

1) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Администрации Толстинского сельского поселения об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством нормативным правовым актом органов местного самоуправления Толстинского сельского поселения

3. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьёй 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

4. Использование территорий общего пользования, а также земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется в соответствии со статьёй 29 настоящих Правил.

**Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования**

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

**Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования**

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий, границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного инструмента упорядочения городской территории сроком до 1 января 2010 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии,

2) границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежно-расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Отдел архитектуры и градостроительства направляет извещение определённым в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать тридцать дней со дня направления извещений, если иное не установлено муниципальным правовым актом, но не более шестидесяти дней.

5. По истечении десяти дней после последнего дня приёма письменных заключений заинтересованных лиц Глава Толстинского сельского поселения может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

**Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования территории Толстинского сельского поселения помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе основные территории общего пользования – городские леса, парки, скверы, бульвары;

2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

Назначение указанных территорий, земельных участков, в случае их отображения на карте градостроительного зонирования, может быть описано в части IV настоящих Правил.

Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство органа администрации Толстинского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

- определят дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

**Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности**

**Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях обсуждения:

1) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Генеральный план Толстинского сельского поселения;

2) проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории;

4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Публичные слушания проводятся также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Толстинского сельского поселения сельского поселения, настоящими Правилами, а в отношении обсуждения внесения изменений в Генеральный план Толстинского сельского поселения – отдельным нормативным правовым актом Новоуральского сельского поселения сельского поселения.

3. Уполномоченный орган Администрации Толстинского сельского поселения сельского поселения перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

4. Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания, при отсутствии положительного заключения органа Администрации Толстинского сельского поселения сельского поселения, уполномоченного на проведение проверки таких проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

5. Уполномоченным органом Администрации Толстинского сельского поселения сельского поселения, осуществляющим проверку проектов документов, подлежащих обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с настоящими Правилами, является Отдел архитектуры и градостроительства.

6. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия по землепользованию и застройке Толстинского сельского поселения – в случаях, определенных пунктами 2, 4 и 5 части 1 настоящей статьи, а также в случаях обсуждения проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

2) Отдел архитектуры и градостроительства– в случаях, определенных пунктом 3 части 1 настоящей статьи.

7. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Толстинского сельского поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

8. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

9. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

10. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

11. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

**Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Толстинского сельского поселения

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) вопрос публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дата (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) орган, уполномоченный в соответствие с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение Главы Толстинского сельского поселения о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет».

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет».

3. Комиссия:

1) принимает одно из двух решений:

а) о назначении публичных слушаний (дате, времени, месте с определением ответственного лица из состава комиссии) – при наличии условий, определенных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 35, пунктами 1 и 2 части 2 статьи 36 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. При наличии такого права Комиссия принимает решение о назначении публичных слушаний и обеспечивает проверку заявления на соответствие требованиям, определенным частями 7-12 статьи 35, частями 7-12 статьи 36 настоящих Правил. Решение о назначении публичных слушаний направляется заявителю;

б) об отказе в назначении публичных слушаний – при отсутствии оснований и предмета рассмотрения, определенных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 35, пунктами 1 и 2 части 2 статьи 36 настоящих Правил в отношении права заявителя направлять соответствующее заявление. В этом случае заявителю направляется извещение об отказе в приеме заявления.

4. Публичные слушания не проводятся в праздничные дни и по воскресеньям, а в рабочие дни – ранее 18 часов.

5. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 32-36 настоящих Правил.

6. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний – вопросы, определенные пунктом 8 статьи 32, пунктом 9 статьи 33, пунктами 14 статей 35-36.

7. Ответы на вопросы, определяемые как предмет публичных слушаний, должны иметь соответствующее подтверждение, получаемое в виде представления участникам публичных слушаний копий документов, отображения в графических материалах, иными способами.

8. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

9. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

10. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет».

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Толстинского сельского поселения.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте – в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте – в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет» – в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

**Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления Толстинского сельского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану Толстинского сельского поселения, схемам территориального планирования Варненского муниципального района, схемам территориального планирования Челябинской области представлением такого проекта на публичные слушания;

3) подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;

4) подготовку для публичных слушаний экспозиционных материалов, представляемых лицом, обеспечившим подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила.

3. Комиссия:

1) до принятия решения Главы Толстинского сельского поселения о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении Отдела архитектуры и градостроительства) на проект предложений, направляемого Главе Толстинского сельского поселения для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний попроекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Толстинского сельского поселения, правообладатели объектов недвижимости, расположенных в Толстинском сельском поселении, иные заинтересованные лица.

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в каждом внутри поселенческом административно-территориальном образовании – Толстинского сельского поселения – в случае, когда проект о внесении изменений в настоящие Правила подготовлен применительно ко всей территории Толстинского сельского поселения. При проведении публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила территория Толстинского сельского поселения может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Челябинской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения. До принятия указанного закона предельная численность лиц определяется решением Главы Толстинского сельского поселения о назначении публичных слушаний.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

3) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. К положительному заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений к обсуждению и утверждению, прилагается положительное заключение Отдела архитектуры и градостроительства.

7. Положительное заключение Отдела архитектуры и градостроительства должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 8 настоящей статьи. Указанное заключение должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих границ:

- Толстинского сельского поселения;

- земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

- земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

- в виде красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования недвижимости и его распространения в пределах, обозначенными границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон; водоохранных зон; зон микросейсморайонирования; иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного значения (определенных документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного значения (определенных документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана Толстинского сельского поселения части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения – при их наличии;

е) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Челябинской области, нормативным правовым актам Толстинского сельского поселения;

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

8. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в пунктах 1, 2 части 7 настоящей статьи.

9. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проект о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Толстинского сельского поселения.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Толстинского сельского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Совет депутатов Толстинского сельского поселения с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) положительного заключения Отдела архитектуры и градостроительства, указанного в части 7 настоящей статьи;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

10. Глава Толстинского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 9 настоящей статьи, принимает одно из двух решений – о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила:

1) в Совет депутатов Толстинского сельского поселения;

2) об отклонении проекта.

Глава Толстинского сельского поселения направляет в Совет депутатов Толстинского сельского поселения:

1) письмо с уведомлением о готовности к принятию проекта о внесении изменений в настоящие Правила и о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- положительного заключения Главного управления архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет депутатов Толстинского сельского поселения по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Толстинского сельского поселения, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) направить проект о внесении изменений в настоящие Правила Главе Толстинского сельского поселения на доработку.

11. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Новоуральского сельского поселения;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения.

**Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть орган местного самоуправления Толстинского сельского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед представлением такой документации на публичные слушания;

3) подготовку для публичных слушаний экспозиционных материалов, представляемых лицом, обеспечившим подготовку проекта документации по планировке территории.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке соответствующей территории.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории, включая материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение Отдела архитектуры и градостроительства, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение Отдела архитектуры и градостроительства должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 10 настоящей статьи.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащем в своем составе проект межевания территории, заключение Отдела архитектуры и градостроительства должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в проекте учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

- документам территориального планирования в отношении того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

- проектам зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения в части учета границ таких зон и соответствующих ограничений – при их наличии;

б) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;

- иным требованиям безопасности;

в) подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим границам и линиям:

- красных линий;

- границ земельных участков;

- линий, обозначающих места расположения зданий, строений, сооружений в пределах соответствующих земельных участков;

- линий, обозначающих расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

- границ парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

г) подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных аварийными и подлежащими сносу;

- включенных в адресную программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную Советом депутатов Толстинского сельского поселения;

- не соответствующих настоящим Правилам;

д) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Толстинского сельского поселения в области планировки территории, а именно:

а) удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

- Генеральному плану Толстинского сельского апоселения;

- плану реализации Генерального плана Толстинского сельского поселения;

- настоящим Правилам;

- нормативам градостроительного проектирования;

б) подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

в) подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством:

- подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

- подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

- подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

- подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по предоставлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

г) подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

д) подтверждение того, что проекты градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащем в своем составе проекта межевания территории, заключение Отдела архитектуры градостроительства должно включать положения, определенные подпунктами «а», «б», «в» пункта 1; подпунктами «а», «б» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленного вне состава проекта планировки территории, заключение Отдела архитектуры и градостроительства должно включать положения, определенные подпунктами «а» – «д» пункта 1 и подпунктами «г», «д», «е» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, предметом публичных слушаний являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану Толстинского сельского поселения и ранее утвержденной документации по планировке территории;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки территории существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) предлагаемые границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

При обсуждении проектов межевания документов виде отдельного документа предметом публичных слушаний являются вопросы 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, установленные в настоящей части.

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет».

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе органа местного самоуправления, Отдел архитектуры и градостроительства также:

1) обеспечивает внесение изменений в документацию по планировке территории – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Толстинского сельского поселения.

В случае, когда документация по планировке территории подготовлена по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Отдел архитектуры и градостроительства:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в документацию по планировке территории – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Толстинского сельского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в проект документации по планировке территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в документацию по планировке территории.

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение архитектуры и градостроительства, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению, а также протокол (протоколы) публичных слушаний;

2) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

11. Глава Толстинского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 10 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке;

2) о направлении на доработку проекта документации по планировке территории в Отдел архитектуры и градостроительства.

12. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения.

**Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по проектам границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории (далее по тексту настоящей статьи – проект границ территории), могут быть орган местного самоуправления Толстинского сельского поселения либо заинтересованные физические и юридические лица, по своей инициативе и за свой счет подготовившие проект границ территории.

2. Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает:

1) подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проверку проекта границ территории на соответствие установленным требованиям перед представлением проекта на публичные слушания;

3) подготовку для публичных слушаний экспозиционных материалов, представляемых лицом, обеспечившим подготовку проекта границ территории.

3. Участниками публичных слушаний по проекту границ территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой подготовлен проект границ территории;

2) правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, собственники квартир в многоквартирных домах, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией решения по развитию застроенной территории, в случае принятия такого решения.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта границ территории включаются:

1) комплект материалов проекта границ территории, включая материалы по обоснованию проекта;

2) положительное заключение Отдела архитектуры и градостроительства, в котором отмечается факт готовности проекта границ территории к обсуждению.

5. Заключение Отдела архитектуры и градостроительства должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 6 настоящей статьи и должно удостоверять факт соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

1) требованию о наличии:

а) градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующей территории;

б) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных Главой Толстинского сельского поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

в) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах предлагаемых границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

г) утверждённой Советом депутатов Толстинского сельского поселения адресной программы, в которой определены расположенные в пределах предлагаемых границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

д) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции в соответствии подпунктами «в» и «г» настоящего пункта;

2) требованию об отсутствии в предлагаемых границах иных объектов капитального строительства, кроме многоквартирных домов, определенных подпунктами «в» и «г» настоящего пункта, а также объектов капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту;

3) требованию о соответствии проекта границ территории части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении того, что применительно к объектам капитального строительства, которые не являются аварийными (многоквартирным домам, определённым адресной программой, и объектам капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту), предлагаемые проектом границы территории определены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки.

Заключение Отдел архитектуры и градостроительства должно содержать также сведения о том, что в соответствии с законодательством:

1) лица, проживающие в пределах предлагаемых границ территории, имеют право на приватизацию квартир в многоквартирных домах;

2) собственники квартир многоквартирных домов приобретают право общей долевой собственности на земельные участки после их государственного кадастрового учёта;

3) на земельные участки в пределах территории в предлагаемых границах не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определённых:

а) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

б) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

в) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Челябинской области или муниципальной собственности Толстинского сельского поселения, законом Челябинской области установлены дополнительные случаи изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами «а» и «б» настоящего пункта.

6. Предметом публичных слушаний по проекту границ территории являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия требованиям, определённым в соответствии с законодательством частью 5 настоящей статьи;

2) соблюдение прав и законных интересов граждан, правообладателей недвижимости в соответствии с иными требованиями законодательства.

7. После проведения публичных слушаний по проекту границ территории Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет».

В случае, когда проект границ территории подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Отдел архитектуры и градостроительства отношений также:

1) обеспечивает внесение изменений в проект границ территории – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Толстинского сельского поселения.

В случае, когда проект границ территории подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Отдел архитектуры и градостроительства:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект границ территории – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Толстинского сельского поселения – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в проект границ территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект границ территории.

Указанный комплект документов содержит:

1) положительное заключение Отдела архитектуры и градостроительства, в котором отмечается факт готовности проекта границ территории для принятия решения о развитии застроенной территории, а также протокол (протоколы) публичных слушаний;

2) материалы проекта границ территории с обосновывающими материалами к нему.

8. Глава Толстинского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 7 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) о принятии решения о развитии застроенной территории;

2) о направлении на доработку проекта границ территории в Отдел архитектуры и градостроительства;

3) об отклонении проекта границ территории.

9. Решение о развитии застроенной территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет»;

2) в течение семи дней со дня принятия направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии решения размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения.

**Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости.

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

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. Отдел архитектуры и градостроительства подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) принимает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;

2) направляет заказными письмами сообщения о проведении публичных слушаниях лицам, указанным в части 5 настоящей статьи, на основании списка таких лиц, представленного лицом, подавшим заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, и за счет такого лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение Отдела архитектуры и градостроительства.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.

2) заключением Отдела архитектуры и градостроительства на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленные в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых построек и описание их характеристик - общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме – технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;

2) информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах превышающих допустимые пределы.

Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

12. К заявлению прилагается документ, согласно которому заявитель берет на себя обязательство нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

13. Заключение Отдела архитектуры и градостроительства на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду, но только при выполнении определенных условий, связанных с внесением в представленные документы соответствующих изменений;

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенные виды использования недвижимости Комиссия направляет Главе Толстинского сельского поселения следующие документы и материалы:

1) рекомендации комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

16. Глава Толстинского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 15 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Варненского муниципального района в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения

**Статья 36. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть правообладатели недвижимости, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3.Отдел архитектуры и градостроительства подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

1) принимает заявления;

2) направляет заказными письмами сообщения о проведении публичных слушаниях лицам, указанным в части 5 настоящей статьи, на основании списка таких лиц, представленного лицом, подавшим заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и за счет такого лица;

3) обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение отдел архитектуры и градостроительства.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.

2) заключением Отдела архитектуры и градостроительства на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленные в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 статьи 35 настоящих Правил.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

12. К заявлению прилагается документ, согласно которому заявитель берет на себя обязательство нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

13. Заключение Отдел архитектуры и градостроительства на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что реализация намерений правообладателя земельного участка:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проекты представленных документов соответствующих изменений. В этом случае предметом обсуждения должны быть следующие вопросы:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемых к строительству построек, частей построек от границ земельного участка;

- изменение (уточнение) параметров объекта – общая площадь, этажность, процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако, по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет Главе Толстинского сельского поселения документы и материалы, указанные в части 15 статьи 35.

16. Глава Толстинского сельского поселения с учетом предоставленных ему документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Толстинского сельского поселения в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Толстинского сельского поселения.

**Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

**Статья 37. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд**

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

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

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

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

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах Толстинского сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

**Статья 38. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

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

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

- документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности

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

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

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

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

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

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должен предусматривать:

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

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

**Статья 39. Условия установления публичных сервитутов**

1. Администрация Толстинского сельского поселения вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

**Глава 10. Строительные изменения недвижимости**

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

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

**Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьёй 42 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

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

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

Законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен в главе 15 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-эпидемиологическойи т.д.).

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

**Статья 41. Подготовка проектной документации**

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

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

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 3 статьи 40 настоящих Правил.

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 (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 (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

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

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 13 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

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

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу Главного управления архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений или правообладателей земельных участков.

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

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

Отдел архитектуры и градостроительства не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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 представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются 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 объемно-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, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) 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);

10) смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

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

- результатами инженерных изысканий;

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

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

**Статья 42. Выдача разрешений на строительство**

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

2. В границах Толстинского сельского поселения разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления Отделом архитектуры и градостроительства.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Челябинской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

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

- которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Челябинской области и для которых допускается изъятие земельных участков.

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

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 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 находятся 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 кв. м 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 кв. м, 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 заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или 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.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, 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 сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства;

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

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 случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил);

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

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

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта 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.

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

8. Отдел архитектуры, иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней 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.

9. Отдел архитектуры, иные уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Под этапом строительства понимается строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введён в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства, реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Главное управление архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений или иной орган, выдавший разрешение на строительство, 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 десять лет.

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

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

**Статья 43. Строительство, реконструкция**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие 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 заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. 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 полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции 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 государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

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

5. 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 заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи при:

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

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

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

10. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Толстинского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

По результатам проведенной 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.

Не допускается осуществление иных видов государственного 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 или 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 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 невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей 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. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. 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 строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 44. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Отдел архитектуры и градостроительства, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. 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;

3) разрешение на строительство;

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

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

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

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

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

4. Отдел архитектуры и градостроительства, 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.

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

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

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

- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного 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.

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

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

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 документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

**Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в Толстинском сельском поселении**

**Статья 45. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Информационная система обеспечения [градостроительной деятельности](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_101#sub_101) в Толстинском сельском поселении - организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения [градостроительной деятельности](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_101#sub_101) в Толстинском сельском поселении является Отдел архитектуры и градостроительства.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком – правовыми актами Толстинского сельского поселения.

**Статья 46. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

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

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о схемах [территориального планирования](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_102#sub_102) Российской Федерации в части, касающейся территории Толстинского сельского поселения;

б) о схемах территориального планирования Варненского района в части, касающейся территории Толстинского сельского поселения;

в) о Генеральном плане Толстинского сельского поселения;

г) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов [инженерных изысканий](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_1015#sub_1015);

ж) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные [пунктами 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_480122#sub_480122), [8-10 части 12 статьи 48](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_480128#sub_480128) Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации;

д) разрешение на строительство;

е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного [объекта капитального строительства](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Ольга\Рабочий%20стол\тер.%20планирование\Катенино\ПЗЗ%20новоуральское%20п-с.doc#sub_1010#sub_1010), расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Челябинской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения.

**Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил**

**Статья 47. Контроль за использованием объектов недвижимости**

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории муниципального образования «Толстинское сельское поселение» осуществляется в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами Толстинского сельского поселения. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

**Статья 48. Ответственность за нарушения Правил**

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

**ЧАСТЬ 2. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Принцип построения территориальных зон базируется на «Планировочной структуре села» и «Схеме функционального зонирования территории Толстинского сельского поселения».

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа;
* существующего землепользования;
* естественные границы природных объектов;

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов. Вид территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

# А - природные, в т. ч.

**Природоохранные:**

А 1 – лесостепная зона

А 2 – озелененные территории санитарно-защитных зон:

А 2.1 – санитарных, защитных, санитарно-защитных зон

А 2.2 – водоохранных зон

**Природно-рекреационные**:

А 3 – парки, скверы, бульвары

А 4 – водные объекты

А 5 – объекты физкультуры и спорта

**Б - общественные – деловые, в т. ч.:**

Б 1 – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно- коммерческие

Б 2 – учебные

Б 2.1 – высших учебных заведений

Б 2.2 – учреждений общего образования

Б 3 – лечебные

**В - жилые, в т.ч.:**

В 1 – жилой застройки:

В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки

В 1.2 – 2-эт блокированной застройки

В 1.3 – 4-х и выше этажной застройки

В 2 – коллективные сады (на селитебной территории)

**Г - производственные, в т. ч.:**

Г 1 - промышленные

Г 2 – коммунально-складские

**Е - специального назначения, в т. ч.:**

Е 1 – полигон ТБО

**И - сельскохозяйственного использования, в т.ч.:**

И 1 - пашни, огороды

И 2 - коллективные сады (вне селитебной территории)

**К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч.:**

К 1 - железной дороги

К 2 - внешнего автомобильного транспорта

К 3 - связи (радио, телефон)

К 4 - в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)

К 5 - магистральные водоводы, водопроводные сооружения

К 6- магистральные газопроводы, ГРС

К 7 - главные поселковые, поселковые и жилые улицы в застройке

**ЧАСТЬ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами.

Градостроительные регламенты не устанавливаются на городские леса, водные объекты общего пользования, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

А ПРИРОДНЫЕ ЗОНЫ

Виды природных зон

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, занятых охраняемыми природными объектами, городскими лесами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, а также территориями санитарно-защитных зон, водоохранных зон, прибрежных защитных полос.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные:

**Природоохранные** (предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для отдыха населения):

А 1 – лесостепная зона

А 2 **–** озелененные территории санитарно-защитных зон:

А 2.1 - санитарных, защитных, санитарно-защитных зон

А 2.2 - водоохранных зон

**Природно-рекреационные** (предназначены для организации мест отдыха населения):

А 3 – парки, скверы, бульвары

А 4 – водные объекты

А 5 - объекты физкультуры и спорта

**А 1 ЛЕСОСТЕПНАЯ ЗОНА**

**Зона А 1** предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов села Варна, сохранения благоприятной экологической обстановки, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения села, при том условии, что планируемые мероприятия будут осуществлены таким образом, который обеспечит минимальное воздействие на уязвимые элементы окружающей среды. Запрещаются любые работы. направленные на сведение лесов, снижение эстетической и санитарной функции леса, а также выпас скота, промысловая заготовка «даров природы» и др., разведение костров, стоянка и мойка автотранспортных средств, организация свалок мусора; допускаются рубки ухода за лесом, санитарные рубки, лесовосстановительные мероприятия.

В состав зоны **А1** включены территории, занятые лугами и городскими лесами, в т. ч. землями лесов, не покрытых растительностью.

1**. Основные виды разрешенного использования**

1.1 дорожно-тропиночная сеть, велосипедные и беговые дорожки, лыжные трассы;

1.2 спортивные и игровые площадки.

**2. Условно разрешенные виды использования**

2.1 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);

2.2 места парковки легковых автомобилей (из расчета 10 м-мест на 100 единовременных посетителей).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

3.1 площадки, оборудованные для пикников;

3.2 не капитальные строения объектов общественного питания.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

**А 2 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО – ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

**Зона А.2 подразделяется на 2 зоны по назначению:**

**А 2.1** Территории санитарных, защитных, санитарно-защитных зон предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебные территории:

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории;

1.2 в санитарно-защитных зонах производственных предприятий - размещение объектов коммунально-складского назначения - до 40 % площади санитарно-защитной зоны.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

2.1 рубка ухода, санитарная рубка;

2.2 дорожно - тропиночная сеть.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 автодороги

3.2 тротуары, велосипедные дорожки

3.3 объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания

3.4 инженерные коммуникации и сооружения

3.5 предприятия коммунально-складского назначения, транспортного обслуживания.

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.**

**А 2.2** Водоохранные зоны предназначены для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов, водохозяйственных сооружений и объектов.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 озелененные территории;

1.2 на территориях водоохранных зон, прибрежных защитных полос устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

**2**.1 дорожно-тропиночная сеть

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

\*в прибрежных защитных полосах:

3.1 объекты водоснабжения;

3.2 объекты рекреации;

3.3 объекты рыбного хозяйства;

3.4 объекты гидротехнических сооружений.

**А 3 ПАРКИ,СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ**

**А 5 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА**

**Зоны А 3, А 5** предназначены для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности.

**1. Основные виды разрешенного использования;**

1.1 озелененные территории;

1.2 дорожно-тропиночная сеть;

1.3 площадки отдыха и игр;

1.4 павильоны;

1.5.зрелищные сооружения;

1.6 спортивные сооружения и объекты рекреации;

1.7 аттракционы;

1.8 малые архитектурные формы;

1.9 общественные туалеты.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

2.1 административно-хозяйственные здания и сооружения в соответствии со своей специализацией

2.2 места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 м-мест на 100 единовременных посетителей)

2.3 предприятия общественного питания

2.4 инженерно-технические объекты

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 пункты первой медицинской помощи

3.2 опорные пункты милиции

3.3 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания

3.4 объекты культа

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (%) | | | Максимальная высота здания |
|  | Зеленые насаждения | Дорожки площадки | Здания сооружения |  |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \*1 |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \*1 |
| Скверы, бульвары | 60 | 38 | 2 | - |

\*1 - устанавливается в процессе согласования.

**А 4 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Зона А 4объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с водным Кодексом РФ.

# Б. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

**Зона Б** охватывает общепоселковый центр и подцентры в районах застройки, характеризующихся многофункциональным использованием территории, и подразделяется на 4 группы общественно-деловых зон:

**Б1** - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие:

**Б 2** – учебные:

**Б 3** – лечебные.

**Б 1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ТОРГОВО-БЫТОВАЯ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ, ОБЩЕСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения

1.2 библиотеки, архивы

1.3 информационные центры, компьютерные центры

1.4 музеи, выставочные залы, картинные галереи

1.5 концертные залы, театры-студии

1.6 гостиные для творческих встреч, творческие союзы, мастерские художников, скульпторов

1.7 почта, телефон

1.8 банки, иные финансовые организации

1.9 предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.

1.10 художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские

1.11 предприятия общественного питания

1.12 предприятия бытового обслуживания населения

1.13 сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации)

1.14 гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов

1.15 организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации

1.16 офисы различных фирм, компаний, представительств

1.17 научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека

1.18 печать, пресса, рекламные агентства

1.19 объекты культа

1.20 бани

**2. Условно разрешенные виды использования:**

2.1 скверы, бульвары

2.2 жилые квартиры в зданиях смешанного использования с жильем на верхних этажах и с запрещением смешения видов пользования на одном и том же этаже

2.3 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже.

2.4 консультации, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, аптеки

2.5 открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 м2 площади здания общественного назначения

2.6 общественные туалеты площадью не более 60 м2.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

3.2 инженерно-транспортные сооружения

3.3 инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП и др.

1. рынки крытые и открытые

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

**Б 2 ЗОНА УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ (УЧЕБНАЯ ЗОНА**

**Зона Б 2 подразделяется на 2 зоны**: Б 2.1 – высших учебных заведений

Б 2.2 – учреждений общего образования

**Б 2.1 – высших учебных заведений:**

**1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 учебные, учебно-производственные корпуса;

1.2 административно-общественные центры (ректорат, библиотека, актовый зал с клубом, технический центр, музеи, пункты питания, здравпункт и т. д.);

1.3 садово-парковая зона;

1.4 спортивные комплексы (спортивный корпус, спортивные площадки);

1.5 хозяйственные, инженерно-технические объекты (мастерские, склады, насосные, ремонтные мастерские, гаражи и т. д.).

**2. Условно разрешенные виды использования**

2.1 общежития для студентов;

2.2 жилые дома для профессорско-преподавательского состава и обслуживающего персонала;

2.3 места парковки легковых автомобилей - из расчета 1 машино-место на 5 работающих и 1 место на 100 студентов.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

3.1киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

**Б 2.2**  - **учреждений общего образования:**

**1. Основные виды разрешенного использования**

1.1 зона застройки (учебные здания, детские дошкольные учреждения):

1.2 открытые и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, стадионы, игровые территории):

1.3 хозяйственная зона:

1.4 зеленая зона:

1.5 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Параметры | |
| Общеобразовательных  учреждений | детских дошкольных учреждений |
| 1. Вместимость вновь строящихся | до 1000 уч-ся | до 350 чел. |
| 2. Высота здания, этажность | 3 | 2 |
| то же, в условиях плотной застройки | 4 | 3 |
| 3. Высота забора | не менее 1,5 м | не менее 1,6 м |
| 4. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии | не менее 25 м | не менее 25 м |
| 5. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения | в соответствии с требованиями  СанПиН 2.4.2.1178-02 | в соответствии с требовани-ями СанПиН 2.4.1.1249-03  и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений" |
| 6. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | Не менее 50 м до участка школы | Не менее 50 м до участка детских учреждений |
| 7. Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% | не менее 50% |

**Б 3 ЛЕЧЕБНАЯ ЗОНА**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 лечебные корпуса для неинфекционных больных;

1.2 лечебные корпуса для инфекционных больных;

1.3 поликлиники, амбулатории;

1.4 служба приготовления пищи;

1.5 зеленая зона;

1.6 хозяйственные, инженерно-технические объекты (склады, ремонтные мастерские, гаражи, котельные, насосные и т. д.);

1.7 ограждение участка.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 радиологический и патологоанатомический отделения;

2.2 объекты культа;

2.3 места парковки легковых автомобилей – из расчета 1 машино-место на 20 коек в больнице/ на 20 посещений в смену поликлиник.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 прачечные

****) на территории лечебных учреждений не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| 1.Минимальное расстояние:   1. от зданий больниц с палатными отделениями, роддомов до красных линий и жилых домов;   - от лечебно-диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий; | не менее 30м  не менее 15м |
| 2.Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения | в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89\* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения |
| 3.Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | Не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения |
| Площадь зеленых насаждений и газонов | не менее 60% площади больниц |

**В ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В состав жилых зон включены и зоны коллективных садов, расположенных на селитебной территории поселка.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

**Виды жилых зон:**

**В 1 – жилая** **застройка:**

В 1.1– усадебная и коттеджная застройка

В 1.2- 2-эт. блокированная застройка

В 1.3 – 4-х и выше этажная застройка

**В 1.1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**В 1.2 ЗОНА 2-ЭТ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками;

1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;

1.3 проезды (ширина проезда -не менее 6м).

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

2.2 сады, огороды;

2.3 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;

2.4 бани, сауны (при условии канализования стоков);

2.5 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.;

2.6 хозяйственные постройки;

2.7 для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно;

стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 участок;

2.8 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 легковое транспортное средство на 1 земельный участок;

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м2;

3.2 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, поликлиники, аптеки;

3.3 помещения для занятий спортом, спортплощадки;

3.4 библиотеки;

3.5 объекты культа;

3.6 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей;

3.7 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и др.;

3.8 дома для престарелых, хосписы и др. объекты социального обеспечения;

3.9 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов).

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Параметры | Обоснование |
| 1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м2  - максимальная  - минимальная  2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м2 | 1500 |  |
| СП 30-102-99-п |
| 400 |  |
| 3. Минимальное расстояние между фронтальной  границей участка и основным строением, м: | 5 | СП 30-102-99, табл.1 |
| 4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м., *от границ соседнего участка до*:  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  *- окон жилых комнат до стен соседнего дома и*  *хозяйственных построек (бани, гаража, сарая),расположенных на соседних земельных участках*  *- от основных строений до отдельно стоящих*  *хозяйственных и прочих строений на участке:* | 3  4  1  6 | -"-  -"-  -"-  -"-  в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, приложение 1 и СП 30-102-99 |
| 5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов | не менее 15 м | Техрегламент, глава 17 |

*Примечания:*

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент застройки территории:

* для жилых домов усадебного типа

при минимальной площади участка 400 м2  не более 0,49

* для блокированных жилых домов -на 1 квартиру -при

минимальной площади участка 400 м2 не менее 0,2

4. Высота строений:

*для всех основных строений:*

*- количество надземных этажей – до двух*

*с возможным использованием (дополнительно)*

*мансардного этажа, с соблюдением норм*

*освещенности соседнего участка:*

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6м

- до конька скатной кровли не более 13,6 м

*для всех вспомогательных строений:*

- высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4м

- до конька скатной кровли не более 7 м

*как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения*

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

6. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными

- характер ограждения и его высота должны быть единообразными

как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

# В 1.3 ЗОНА 4-Х И ВЫШЕ ЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 многоквартирные дома в 4-5 этажей и выше;

1.2 скверы, бульвары;

1.3 библиотеки;

1.4 помещения для занятий спортом;

1.5 поликлиники, аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины;

1.6 почта, телефон;

1.7 объекты торгово-бытового обслуживания, предприятия общественного питания, помещения общественного назначения - отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, требующих устройства санитарно-защитных зон;

1.8 помещения офисные, конторские с числом работающих в каждом не более 5 чел, мастерские для художников и архитекторов, размещаемые на верхних этажах жилых зданий;

1.9 объекты культа;

1.10 проезды (ширина проезда - не менее 6м).

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 для реконструируемых, строящихся, а также проектируемых многоквартирных жилых домов - встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи, для сохраняемых многоквартирных жилых домов - открытые стоянки, но не более чем 1 место парковки на 1 квартиру.

# 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.1 дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

3.2 спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

3.3 кинозалы, видео салоны;

3.4 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

3.5 участковые пункты милиции;

3.6 издательства и редакционные офисы;

3.7 компьютерные центры;

3.8 рекламные агентства;

3.9 инженерно-технические объекты: насосные станции, ТП, ГРП и др.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Параметры | Обоснование |
| 1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома ( при жилищной обеспеченности 18 м2 общ.пл. на 1 чел.), м2:  - на 1 человека  - на 1м2 общей площади жилых домов | 17,4  0,97 | СНиП 2.07.01-89\*, приложения 4, 7 |
| 2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями,  а также производственными | На основе расчетов инсоляции и освещенности,  в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями, но не менее 50 м | Техрегламент, глава 16 |
| 3. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных построек  - до площадок для выгула собак | не менее 20м  не менее 40м | СНиП  2.07.01-89\*,  п.2.13 |
| 4.Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м2 общей площади на 1 человека), м2 на 1 человека  - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста  - площадок для отдыха взрослого населения  - площадок для занятий физкультурой  - для хозяйственных целей и выгула собак  - для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 | СНиП  2.07.01-89\*,  п.2.13  и приложение 4 |
| 5.Отступ линии жилой застройки от красных линий:  - магистральных улиц  - жилых улиц | не менее 5м  не менее 3м |  |
| 6.Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов | Не менее 50 м | Техрегламент, глава 17 |
| Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок |  |  |
| Высота зданий:  для жилых зданий количество наземных этажей | 4 эт. и выше |  |

**В.2 КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ (на селитебной территории города, населенного пункта)**

# 1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.административные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива;

1.2. здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;

1.3. пожарные водоемы или резервуары;

1.4. водозабор;

1.5. площадки для мусоросборников;

1.6. площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада;

1.7. садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования;

1.8. выращивание цветов, овощей, фруктов;

1.9. содержание мелкого скота и птицы.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1. сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т.д.;

2.2. хозяйственные постройки;

2.3. строения для содержания мелкого скота и птицы;

2.4. бани, сауны;

2.5. надворные туалеты;

2.6. резервуары для хранения воды;

2.7. встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;

2.8. коллективные овощехранилища;

2.9. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1. сооружения инженерной инфраструктуры;

3.2. киоски, лоточная торговля, временные павильоны торговли и обслуживания.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Минимальная площадь участка, га | 0,06 |
| Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:  и садовым домом  и хозяйственными постройками | 3,0  4,0 |
| Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  *от границ соседнего участка до:*  садового дома  постройки для содержания мелкого скота и птицы  других построек  *от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке* | 3,0  4,0  1,0  в соответствии с требо-  ваниями СниП 30-02-97\* |

*Примечания:*

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.

3. Высота садового дома:

*количество надземных этажей - до 2 с возможным использованием (дополнительно)*

*мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.*

Г ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

В состав производственных зон включены промышленные зоны и.коммунально-складские зоны. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон (СЗЗ) таких объектов.

Виды производственных зон:

Г 1 - промышленные

Г 2 - коммунально-складские

Г 1 ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду.

В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-складских объектов, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

# 1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 Производственная (промышленная) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих);

1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 озелененные территории;

2.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам);

2.3 научные, проектные и конструкторские организации;

2.4 наземные и подземные стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2.5 объекты обслуживания автомобильного транспорта;

2.6 терминальные (логистические) комплексы;

2.7 консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи, аптеки;

2.8 опорные пункты милиции;

2.9 объекты пожарной охраны;

2.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения;

2.11 музеи, выставочные залы;

2.12 спортивные площадки;

2.13 предприятия бытового обслуживания;

2.14 почта, телефон;

2.15 предприятия торговли, общественного питания;

2.16 издательства и редакционные офисы с типографиями;

2.17 компьютерные центры;

2.18 объекты культа;

2.19 коммерческие и индивидуальные гаражи.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.1 ветеринарные приемные пункты;

3.2 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

3.3 общественные туалеты.

*Примечание:*

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ СЗЗ производственных объектов, расположенных в данной зоне.

Г 2 КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения коммунально-складских объектов (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных объектов торговой и коммерческой деятельности.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 коммунально-складская деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих);

1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м).

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 озелененные территории;

2.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам);

2.3 банки;

2.4 спортплощадки, универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

2.5 аптеки, консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

2.6 предприятия торговли, общественного питания;

2.7 рынки, комплексы оптовой, мелкооптовой торговли;

2.8 предприятия по упаковке и транспортной доставке товаров;

2.9 индивидуальные и коммерческие гаражи, стоянки (в том числе открытые) краткосрочного и долговременного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2.10 автозаправочные станции;

2.11 опорные пункты милиции;

2.12 издательства и редакционные офисы с типографиями;

2.13 компьютерные центры;

2.14 теле-радио студии;

2.15 рекламные агенства;

2.16 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

2.17 ветеринарные пункты;

2.18 общественные туалеты;

2.19 предприятия бытового обслуживания;

2.20 почта, телефон;

2.21 объекты пожарной охраны;

2.22 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

2.23 библиотеки, архивы, информационные центры;

2.24 научные, проектные и конструкторские организации;

2.25 объекты культа;

2.26 бани, прачечные, химчистки;

2.27 объекты военного назначения.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 производственная (промышленная) деятельность;

3.2 полигоны для отходов бытовых, производственных, кроме токсичных.

*Примечания:*

1. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ СЗЗ производственных объектов, расположенных в данной зоне.

2. Эксплуатация существующих объектов при наличии четкой модернизации (понижение класса вредности) с проведением постоянного экологического мониторинга.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, иных объектов недвижимости устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

# Е ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов, производственных (не токсичных) отходов.

**Е 1 ПОЛИГОН ОТХОДОВ**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации отходов;

1.2 зеленые насаждения;

1.3 дороги;

1.4 административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения.

2.Условно разрешенные виды использования

2.1 инженерно- технические объекты - объекты водообеспечения и энергоснабжения.

# И ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зоны сельскохозяйственного использования - территории, занятые пашнями, огородами, коллективными садами, подразделены на 2 группы:

**И 1** - пашни, огороды

**И 2** – коллективные сады (вне селитебной территории)

**И 1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (пашни, огороды)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 выращивание сельскохозяйственных культур

1.2 зеленые насаждения

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, га:   * минимальная * максимальная | 0,01  0,2 |

#### И 2 КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ (вне селитебной территории)

# 1. Основные виды разрешенного использования:

1.1административно-хозяйственные помещения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива;

1.2 здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;

1.3 пожарные водоемы или резервуары;

1.4 водозабор;

1.5 площадки для мусоросборников;

1.6 площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада;

1.7 садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования;

1.8 выращивание цветов, овощей, фруктов;

1.9 улицы шириной проезжей части не менее 7 м, проезды – не менее 3,5 м.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1. сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т. д.;

2.2. хозяйственные постройки;

2.3. содержание и строения для содержания мелкого скота и птицы;

2.4. бани, сауны;

2.5. надворные туалеты;

2.6. резервуары для хранения воды;

2.7. встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 участок;

2.8. коллективные овощехранилища;

2.9. индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);

2.10.павильоны торговли и обслуживания.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Параметры | Обоснование |
| 1. Максимальная площадь участка, га | 0,1 |  |
| 2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:  и садовым домом  и хозяйственными постройками | 3,0  4,0 | СНиП  30-02-97\* |
| 3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  *от границ соседнего участка до:*  садового дома  постройки для содержания мелкого скота и птицы  других построек  *от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих .строений на участке* | 3,0  4,0  1,0 | СНиП  30-02-97\*  в соответст-  вии с требо-  ваниями СНиП  30-02-97\* |
| 4. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов | Не менее 15м | Техрегламент, глава 17 |

*Примечания:*

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.

3. Высота садового дома:

*количество надземных этажей - до 2 с возможным использованием (дополнительно)*

*мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.*

**К ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

**К 1 –** железной дороги

**К 2 –** внешнего автомобильного транспорта

**К 3 –** связи (радио, телефон)

**К 4 –** в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)

**К 5 –** магистральные водоводы, водопроводные сооружения

**К 6 –** магистральные газопроводы, ГРС

**К 7 –** главные поселковые, поселковые и жилые улицы в застройке

**К 1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 железнодорожные пути к производственным зонам с размещением грузовых станций и контейнерной площадки, складов и площадок для навалочных грузов долговременного хранения и др.;

1.2 полоса отвода железной дороги – по 25 м в обе стороны, считая от оси крайнего ж/д пути;

1.3 санитарно-защитная зона железной дороги - шириной 50 м от полосы отвода до жилой застройки с озеленением не менее 50 % ширины зоны;

1.4 в санитарно-защитной зоне допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 скверы, бульвары;

2.2 учреждения и предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

2.3 открытые автостоянки

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1.любые здания и сооружения, коммуникации, не связанные с функционированием железной дороги.

**К 2 ЗОНА ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 пассажирские автовокзалы, павильоны междугородного сообщения;

1.2 скверы, бульвары.

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1 станция технического обслуживания автотранспорта;

2.2 автозаправочные станции;

2.4 предприятия розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

2.5 открытые и крытые автостоянки.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.1 любые объекты, не связанные с функционированием внешнего автотранспорта.

**К 3 ЗОНА СВЯЗИ (радио, телефон)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1.здания, сооружения, коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи, радиовещания и телевидения;

1.2. скверы, бульвары;

1.3. ограждение участка.

**3 .Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 любые объекты, не связанные с функционированием предприятий связи, радиовещания и телевидения.

**К 4 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)**

### 1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 воздушные в/в линии электропередач (с ПС) с охранными зонами в обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП - 35 кВ - 15 м

- ЛЭП - 110 кВ - 20 м

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

*Примечание*:

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

**К 5 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ВОДОВОДОВ, ВОДОПРОВОДНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

**1. Основные виды разрешенного использования :**

1.1 водопроводные очистные сооружения с зоной санитарной охраны шириной не менее 50 м от ограждения участка;

1.2 магистральные водоводы, идущие от водозаборных сооружений с санитарно-защитной полосой по обе стороны от водовода: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах.

# 3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.1. использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению администрации городского округа.

*Примечание:*

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

**К 6 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ, ГРС**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 трубопроводы, транспортирующие газ; ГРС;

1.2 охранная зона: ГРС – 200м; трубопроводов - 10-200 м по обе стороны, в зависимости от диаметров трубопроводов, класса, давления, считая от осей крайних трубопроводов.

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта.

*Примечание:*

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

**К 7 ГЛАВНЫЕ ПОСЕЛКОВЫЕ, ПОСЕЛКОВЫЕ и ЖИЛЫЕ УЛИЦЫ В ЗАСТРОЙКЕ**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

1.1 улицы для осуществления транспортной и пешеходной связей между различными районами поселка с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:

* главные поселковые улицы - 50 м.;
* поселковые улицы - 30 м.;

- жилые улицы – 20 м.;

1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральной дороги шириной не менее 10 м

2. Условно разрешенные виды использования:

2.1павильоны розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

2.2 мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;

2.3 автозаправочные станции;

2.4 открытые автостоянки;

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Расстояние от края основной проезжей части до линии  регулирования жилой застройки:  - главных поселковых улиц в капитальной застройке  - поселковых улиц  - жилых улиц | не менее 19,0 м  не менее 12,5 м  не менее 9,5 м |

**3. Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП П-04-2003г. приняты следующие ограничения на использование территории городского округа:

* + зоны санитарной охраны водопроводных сооружений поселка;
  + водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов;
  + защитные, санитарно-защитные зоны от предприятий;
  + территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами);
  + коридоры инженерных коммуникаций;
  + противопожарные полосы

Границы этих зон отображены на карте «Схема границ зон с особыми условиями использования территории городского округа».

**4.Санитарно-защитная зона скотомогильника**

В соответствии с ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Главным государственным ветеринарным инспектором от 4.12.95г. №13-7-2/469:

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника до:

-жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000м.

-скотопрогонов и пастбищ – 200м.

Автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 50-300м.