

Утверждены постановлением  
администрации Гостовского сельского поселения  
от 28.09.2021 № 45

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ШАБАЛИНСКОГО РАЙОНА  
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Список изменяющих документов  
( в редакции постановлений администрации Гостовского сельского поселения от  
21.11.2022 № 78, от 28.02.2023 № 11, от 29.08.2023 № 38, от 15.08.2024 № 29)

пгт Ленинское 2021 г

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОСТОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ШАБАЛИНСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Правила землепользования и застройки МО Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области (далее по тексту – Гостовское сельское поселение) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным 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 нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кировской области, Уставом Гостовского сельского поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории Гостовского сельского поселения, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, сохранения окружающей среды.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации (до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов) в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья и деятельности людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, сохранения окружающей природной среды, а также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шабалинского муниципального района (далее Шабалинского района), Гостовского сельского поселения, регулирующими вопросы землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующем значении:

- **акт выбора земельного участка** – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в т. ч. линейного) и установления, в случае необходимости, его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта;
- **акт приемки** – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленного в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанного 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 документацией, требованиям СНиП, технических регламентов, иным условиям

договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

- **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельным(и) участком(ами) по договору аренды;

- **блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов, каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок и изолированный выход на территорию общего пользования.

- **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства на земельных участках, установленное в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

- **водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в соответствии с действующим законодательством, 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 мира;

- **вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в силу установления данных видов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. При этом, установленные виды использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемые только совместно с ними;

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

- **градостроительная документация** – документы территориального планирования (генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие Правила) и документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков);

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

- **градостроительные изменения** – изменения параметров и (или) вида(ов) разрешенного использования земельных участков и (или) изменения функционального назначения объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

- **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо 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 разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

- **градостроительная подготовка территорий и земельных участков** – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, в том числе для объектов, для возведения которых не требуется получения разрешения на строительство, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретенных) земельных участках;

- **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, которые включают:

действия применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям, осуществляемые посредством подготовки документации по планировке территории, в составе которой готовятся градостроительные планы земельных участков, необходимые для подготовки проектной документации, а также подготовки межевого плана для проведения землеустроительных работ и кадастрового учета земельных участков, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам;

действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, осуществляемые 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, параметров (за исключением установления на местности границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации для строительства;

выполняемые в соответствии с градостроительным законодательством действия по освобождению застроенных территорий от прав третьих лиц, в том числе, осуществляемые путем переселения в благоустроенные жилые помещения граждан, проживающих в ветхих домах государственного, муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также действия по подготовке и осуществлению модернизации, строительства инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий;

- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- **жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании;

- **заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика

заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

- **застройщик** – физическое, 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;

- **зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, сельских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц);

- **земельные участки как объекты градостроительной деятельности** – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

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

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

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

- **земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков – зоны охраны объектов культурного наследия и т.д., которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

- **индивидуальное жилищное строительство** – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет;

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

- **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

- **инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов,

берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, подсыпка и т.д.);

- **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 муниципальных образований;

- **капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

- **коэффициент строительного использования земельного участка** — 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;

- **Комиссия по землепользованию и застройке** — постоянно действующий совещательный орган при администрации сельа, обеспечивающий реализацию настоящих Правил на территории сельа в пределах установленных полномочий;

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

- **линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

- **линии градостроительного регулирования** – линии, устанавливаемые посредством документации по планировке территории на основе документов территориального планирования, настоящих Правил, технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости, включающие:

- красные линии;

- границы земельных участков;

- минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (включая линии регулирования застройки);

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

- границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования недвижимости;

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

- **малоэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (допускается применение домов секционного типа высотой до 4-х этажей с приквартирными участками или дворами перед частью квартир);

- **межевание** – комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

- **межевой план** – документ, необходимый для кадастрового учета при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка;

- **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

- **минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте градостроительного зонирования;

- **многоквартирный жилой дом** – жилое здание, в котором по совокупности две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

- **недвижимость (недвижимое имущество)** — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

- **объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

- **объекты некапитального строительства** – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

- **объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

- **ограничения специального назначения на использование и застройку территории** – ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Кировской области и нормативными правовыми актами муниципального образования в сфере экологической и санитарно-гигиенической, безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного

характера;

- **одноквартирный жилой дом (коттедж)** - жилой дом, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узлами или иными близкими отношениями людей с правом регистрации проживания в нем и имеющий приквартирный участок с непосредственным выходом на него;

- **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу установления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации объектов недвижимости;

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

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

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

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

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

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

- **приквартирный земельный участок** - земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него.

При определении этажности надземной части жилого здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

- **проект границ земельного участка** – документ, включающий в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных



участков;

- **проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие – строительными нормами и правилами) содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

- **проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов); установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов

- **проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно-обособленной части квартала)** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно-обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

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

- **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;

- **разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

- **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Кировской области, нормативными правовыми актами муниципального образования;

- **разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ,

оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предоставляющий правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

- **район зонирования** – территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами к одной территориальной зоне;

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

- **санитарно-защитная зона** - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения (химического, биологического, физического) на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

- **санитарные разрывы** – расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

- **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в том числе чужим земельным участком), например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

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

*частный сервитут* – право ограниченного пользования соседним земельным участком, а в необходимых случаях другим земельным участком (с соседним участком). Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута;

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

- **собственники земельных участков** – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

- **строительные изменения объектов капитального строительства** – изменения объектов капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, строительства нового объекта взамен ветхого, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов и иных действий, производимых на основании

разрешения на строительство либо, в установленных законом случаях, без получения разрешения на строительство в случае изменений объекта капитального строительства и (или) его частей, если эти изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта и (или) его частей и осуществляемые в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

- **строительный контроль** – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

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

- **территориальные зоны** – зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты, уточнение границ территориальных зон осуществляется в установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории;

- **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

- **территория объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

- **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); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

- **технические условия** – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- **улично-дорожная сеть (УДС)** – система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей, и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

- **усадебный жилой дом** - жилой дом с приквартирным (приусадебным земельным) участком, застройками для подсобного хозяйства;

- **условно разрешенные виды использования** – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим

законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами, использовать и размещать которые разрешено при условии получения разрешения в порядке, определенном ст.39 Градостроительного кодекса и ст. 20 настоящих Правил с обязательным соблюдением требований технических регламентов;

- **элемент планировочной структуры** – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии;

- **элементы благоустройства** – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.);

- **этаж мансардный** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;

- **этаж надземный** – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

- **этаж первый** – нижний надземный этаж здания;

- **этаж подвальный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметка земли на высоту не более половины высоты помещений;

- **этаж подземный** – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений;

- **этаж технический** – этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м. и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является;

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

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

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вводят на территории Гостовского сельского поселения (далее по тексту – сельского поселения) систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании и устанавливающую территориальные зоны и градостроительные регламенты.

2. Принятие Правил и введение на территории Гостовского сельского поселения системы градостроительного зонирования необходимо в целях:

устойчивого развития территории Гостовского сельского поселения, сохранения и охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

защиты прав граждан, обеспечения равенства прав и законных интересов всех субъектов градостроительной деятельности - физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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, а также для создания благоприятных условий по привлечению инвестиций в развитие территории Гостовского сельского поселения и возможности выбора наиболее эффективного использования видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Введение системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, создаст условия для:

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

планировки территории муниципального образования.

4. 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, закреплению границ земель общего использования;

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

согласованию проектной документации;

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

внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

контролю за соблюдением прав граждан и юридических лиц и за использованием земельных участков, соответствием строительных намерений застройщиков и градостроительных изменений недвижимости, градостроительным регламентам.

5. Настоящие Правила содержат четыре части:

Часть I «Порядок регулирования землепользования и застройки Гостовского сельского поселения».

Часть II «Карта градостроительного зонирования Гостовского сельского поселения».

Часть III «Градостроительные регламенты».

Часть IV «Алгоритмы».

**Часть I** Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки Гостовского сельского поселения» — представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

регулирование землепользования и застройки территории сельского поселения органами местного самоуправления;

подготовку документации по планировке территории;

изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

строительные изменения объектов капитального строительства;

информационное обеспечение градостроительной деятельности;

регулирование иных вопросов землепользования и застройки;

внесение изменений в Правила;

проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

**Часть II** Правил «Карта градостроительного зонирования» - представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории, представленный в виде карт населенных пунктов села Гостовское, деревни Высокая, деревни Большая Козловка, села

Высокогорье, деревни Содом Гостовского сельского поселения:

Схема территориального зонирования.

Схема зон ограничений от стационарных источников загрязнения.

Схема зон охраны водоемов и источников водоснабжения.

Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Также графический материал включает в себя Схему зонирования территории Гостовского сельского поселения.

**Часть III** Правил «Градостроительные регламенты» - содержит установленный перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

**Часть IV** Правил включает в себя алгоритмы – схемы организационно-правовых процедур градостроительной подготовки земельных участков в различных условиях формирования, оформленные отдельной папкой.

### **Статья 3. 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 и должностных лиц.

Администрация Гостовского сельского поселения (далее по тексту – администрация сельского поселения) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- 1) публикации Правил в средствах массовой информации и открытой продаже их копий;
- 2) предоставления Правил в библиотеки Гостовского сельского поселения;
- 3) размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального района (в случае наличия такого сайта);
- 4) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных документов, в здании администрации сельского поселения, иных органах и организациях, принимающих участие в регулировании землепользования и застройки на территории Гостовского сельского поселения;
- 5) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

### **Статья 4. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

1. Настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Шабалинского муниципального района, Гостовского сельского поселения, регулируют действия физических и юридических лиц, связанные с:

- 1) предоставлением земельного участка для нового строительства, реконструкции, капитального ремонта и осуществлением действий по формированию (градостроительной подготовке) земельного участка как объекта недвижимости из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) участием 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 существующих объектов капитального строительства;
- 3) владением земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлением их разрешенного использования, а также осуществлением строительства, реконструкции, капитального ремонта, иных изменений объектов недвижимости;
  - 4) осуществлением иных не запрещенных действующим законодательством действий в области землепользования и застройки.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия, а также иные действия могут регулироваться прочими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шабалинского муниципального района, Гостовского сельского поселения, детализирующими нормы настоящих Правил.

К иным действиям физических и юридических лиц относятся:

- 1) переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация, выкуп земельных участков;
- 2) межевание земельных участков;
- 3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

## **ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5. Полномочия представительного органа Гостовского сельского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям представительного органа Гостовского сельского поселения – Гостовской сельской Думы в области землепользования и застройки относятся:

- 1) определение порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности поселения;
- 2) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
- 3) иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа поселения Уставом Гостовского сельского поселения, решениями представительного органа поселения в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 6. Полномочия администрации Гостовского сельского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям администрации Гостовского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в принятию в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, внесения в них изменений;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 4) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель

- поселения;
- 5) утверждение градостроительной документации по планировке территории Гостовского сельского поселения, плана реализации генерального плана поселения, документации по планировке территории;
  - 6) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границе поселения для муниципальных нужд;
  - 7) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения
  - 8) установление публичных сервитутов;
  - 9) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости, разрешение земельных споров в пределах полномочий, установленных законодательством;
  - 10) осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;
  - 11) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом Гостовского сельского поселения, решениями представительного органа поселения.

В целях реализации полномочий администрации сельского поселения в области землепользования и застройки главой поселения издаются нормативные и индивидуальные правовые акты в соответствии с Уставом поселения.

#### **Статья 7. Осуществление части полномочий администрации Гостовского сельского поселения в сфере градостроительной деятельности администрацией Шабалинского района**

В соответствии с соглашением «О передаче отдельных полномочий по решению вопросов местного значения в области градостроительной деятельности» администрация Шабалинского района приняла на себя осуществление части полномочий администрации поселения по решению вопросов местного значения в сфере градостроительной деятельности:

1. Подготовку и согласование, в том числе путем организации и проведения конкурсов на размещение муниципальных заказов проекта Правил землепользования и застройки поселения, иных правовых актов поселения по урегулированию градостроительной деятельности, а так же предложений по внесению изменений в такие правовые акты, в том числе формирование и организацию деятельности Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки, являющейся межмуниципальным консультационным органом при главе муниципального района.

2. Подготовку и представление на утверждение главе поселения заключений о согласовании проектов документов территориального планирования, а именно:

- 1) Российской Федерации и Кировской области, действие которых распространяется на территорию поселения;
- 2) муниципальных образований, имеющих общую границу с сельским поселением;
- 3) муниципального района, в составе которого находится поселение.

3. Согласование генерального плана, участие в подготовке генерального плана поселения:

- 1) подготовка градостроительного задания на их разработку;
- 2) обеспечение проверки и подготовки заключения по проектам генерального плана поселения на соответствие требованиям законодательства, решениям утвержденных документов территориального планирования, правилам землепользования и застройки, утвержденной документации по планировке территории, техническим регламентам;
- 3) подготовка заключения по результатам согласования и проверки на соответствие требованиям законодательства проекта генерального плана поселения с



рекомендациями по его утверждению.

4. Совместно с поселением обеспечить процесс подготовки, согласования и утверждения плана (программы) реализации генерального плана поселения.

5. Организацию и проведение конкурсов на размещение муниципальных заказов на разработку документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения поселения в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

6. Проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям законодательства.

7. На основании утвержденной документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения поселения подготовку и утверждение в установленном порядке проектов правовых актов об изъятии, резервировании с последующим изъятием земельных участков для муниципальных нужд поселения.

8. Участие в организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, относящейся к полномочиям поселения.

9. Выдачу разрешений на проведение топографо-геодезических и изыскательских работ.

10. Подготовка и выдачу в установленном порядке разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселения, или документа об отказе в выдаче разрешений с указанием причин отказа.

11. В случаях, которые определены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в том числе в установленном порядке и в сроки), организацию опубликования документов, информирование населения и юридических лиц о градостроительной деятельности, о намерениях изменения среды жизнедеятельности, документации, утверждаемых органами местного самоуправления поселений, а также передачу таких документов и такой документации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

12. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовку заключений, иных материалов, необходимых для проведения публичных слушаний в установленных случаях.

13. Подготовка материалов (кроме указанных в п.14) для ведения информационного обеспечения градостроительной деятельности и передачи их в муниципальный район для размещения в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с п.2 ст.57 Градостроительного кодекса.

14. Участие в разработке местных нормативов градостроительного проектирования поселения.

15. Утверждение и выдача градостроительных планов земельных участков в соответствии с ч.17 ст.46 Градостроительного кодекса.

16. Участие в подготовке заключений о целесообразности включения земельных участков в границы населенных пунктов поселения и установлении нового разрешенного использования земельных участков.

## **Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки**

К полномочиям комиссии по подготовке и реализации Правил землепользования и застройки (далее Комиссии) - постоянно действующего коллегиального органа по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) подготовка проекта постановления администрации поселения о принятии

- настоящих Правил;
- 2) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;
  - 3) подготовка проекта постановления администрации поселения о внесении изменений в настоящие Правила;
  - 4) организация и проведение публичных слушаний по вопросу принятия настоящих Правил и внесения изменений в Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
  - 5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы администрации района.

Комиссия формируется на основании правового акта главы администрации Шабалинского района и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Кировской области, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами.

Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливается Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования, простым большинством голосов членов Комиссии, присутствующих на заседании, при наличии не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

Итоги каждого заседания оформляются протоколом, в котором фиксируются вопросы, внесенные на рассмотрение Комиссии, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается лицом, председательствующим на заседании Комиссии и секретарем Комиссии и утверждается председателем Комиссии. В протокол вносится особое мнение, высказанное на заседании любым членом комиссии.

Выработанные на заседаниях Комиссии рекомендации оформляются в виде заключения или выписки из протокола заседания Комиссии, которые, в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, направляются главе администрации сельского поселения для принятия соответствующего решения.

### **Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства физическим и юридическим лицам**

#### **Статья 9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, а до их установления строительные нормы и правила СНиП.

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

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- 1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство за исключением случаев, установленных статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28 сентября 2006 года № 44-ЗО;
  - 2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности муниципального района (сельского поселения), который в порядке, установленном органом местного самоуправления, в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
  - 3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.
3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:
- 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
  - 2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
  - 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
  - 4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
  - 5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
  - 6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
    - многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения, находящихся на первых этажах помещений, в нежилое;
    - обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
    - соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).
4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных

участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
- 2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от уполномоченного органа администрации сельского поселения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

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

6. Для учета изменения вида разрешенного использования земельного участка собственник обращается с заявлением в орган кадастрового учета.

В соответствии со ст.22 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», собственник должен иметь документ, подтверждающий в соответствии с Правилами землепользования и застройки установленное разрешенное использование земельного участка.

Заключение об установленном или выбранном собственником самостоятельно разрешенном использовании, в соответствии с градостроительным регламентом, выдается органом администрации Шабалинского района, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности.

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

## **ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 10. Общие положения о планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты

капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Кировской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

1. Планировка территории сельского поселения осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе;
- 2) проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания территории как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- 1) границы планировочных элементов территории (кварталов),
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 3) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо:

- 1) определить и (или) изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 2) определить и (или) изменить границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) определить и (или) изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- 4) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, подлежащих застройке территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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

6. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности.

7.

## **Статья 11. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимается главой администрации Гостовского сельского поселения по инициативе администрации Гостовского сельского поселения, а также администрации Шабалинского района, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения по подготовке документации по планировке территории направляются заявителем в администрацию Гостовского сельского поселения с указанием соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения проекта планировки, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям по подготовке документации по планировке территории могут прилагаться графические материалы, технико-экономические показатели.

3. Постановление главы администрации поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней с момента принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта, а также в информационном бюллетене Гостовского сельского поселения.

4. Администрация Гостовского сельского поселения совместно с органом администрации Шабалинского района, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса).

5. В течение месяца со дня опубликования постановления главы администрации о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические и юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, подготавливает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Кировской области и сельского поселения, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

7. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории поселения осуществляется на конкурсной основе в соответствии с законодательством Российской Федерации. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем конкурса администрация Гостовского сельского поселения заключает договор на подготовку документации по планировке территории.

9. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности осуществляет проверку подготовленной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие Генеральному плану, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и нормативов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласование документации с муниципальными и иными организациями, поставщиками ресурсов проводит администрация Гостовского сельского поселения.

Срок согласования – один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории.

10. По результатам проверки документации по планировке территории и при получении положительного заключения органа администрации Шабалинского района, уполномоченного в сфере градостроительной деятельности, глава администрации Гостовского сельского поселения утверждает такую документацию или направляет ее на доработку.

11. Проекты планировки территории, проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил и Положением «Об организации и проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Гостовского сельского поселения», утвержденным решением Гостовской сельской Думы.

12. Глава администрации Гостовского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку. Решение главы администрации публикуется в печати.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

14. На основании утвержденной документации по планировке территории представительный орган Гостовского сельского поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 12. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам с целью определения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
  - принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции капитального ремонта;
  - выдачи разрешений на строительство;
  - выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов подготавливаются и утверждаются администрацией Шабалинского района на основании заявления заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительных планов земельных участков.

К заявлению о выдаче градостроительного плана земельного участка прилагаются чертеж градостроительного плана или топографическая основа для его создания, технические условия на подключения объекта к инженерным сетям и технические паспорта существующих на участке зданий, строений, сооружений.

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

### **Статья 13. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности



Шабалинского района организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности 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. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляет администрация Шабалинского района.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации.

3. 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):

- о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории Гостовского сельского поселения;
- о схемах территориального планирования Кировской области в части, касающейся территории Гостовского сельского поселения;
- о схеме территориального планирования Шабалинского муниципального района;
- о генеральном плане Гостовского сельского поселения;
- о настоящих Правилах и внесении в них изменений;
- о документации по планировке территории Гостовского сельского поселения;
- об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;
- о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- о геодезических и картографических материалах территории Гостовского сельского поселения;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- результаты инженерных изысканий;
- сведения о площади, высоте и этажности объектов капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
- заключения государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);
- решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
  - акты приемки объекта капитального строительства;
  - разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
  - схемы, отображающие расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
  - иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках на территории Гостовского сельского поселения.
- 3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законодательством Кировской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шабалинского района, Гостовского сельского поселения.

## **ГЛАВА 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 14. Положения о градостроительной подготовке земельных участков.**

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:
- 1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
  - 2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.
2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шабалинского района, Гостовского сельского поселения.
3. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.
4. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам

является земельный участок, применительно к которому:

- 1) выполнены работы, в результате которых обеспечена подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее-кадастровые работы), осуществлен государственный кадастровый учет такого земельного участка;
  - 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования Гостовского сельского поселения;
  - 3) определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
  - 4) установлены границы земельного участка на местности.
5. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:
- 1) определение границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шабалинского муниципального района, Гостовского сельского поселения;
  - 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.
6. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств муниципального образования или за счет средств физических и юридических лиц.
7. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

### **Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для незастроенных, свободных от прав третьих лиц на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки.**

1. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для незастроенных, свободных от прав третьих лиц на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки может осуществляться по инициативе заявителей и по инициативе органов местного самоуправления муниципального района, сельского поселения.

2. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков направляют соответствующую заявку в администрацию Шабалинского района.

В прилагаемых к заявке материалах:

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

- 2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить установленным правилам землепользования и застройки градостроительными регламентами, применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;
- 3) содержится ходатайство о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение проекта градостроительного плана (планов) земельного участка (участков), разработку которого в составе документации по планировке территории готов обеспечить заявитель.

3. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, подготавливает и направляет в комиссию по предоставлению земельных участков заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка (с указанием причин отрицательного заключения).

4. Положительное заключение органа администрации Шабалинского района, уполномоченного в сфере градостроительной деятельности является основанием для принятия администрацией Гостовского сельского поселения решения о градостроительной подготовке земельного участка.

5. Процедура градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для незастроенных, свободных от прав третьих лиц на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки осуществляется в порядке, установленном статьей 13 настоящих Правил.

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

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

## **Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, на свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства может осуществляться по инициативе заявителей и органов местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков на незастроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель, их разделении, обустройстве территории путем строительства инженерной инфраструктуры, включая внеплощадочные сети, в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующую заявку в администрацию Шабалинского муниципального района.

В приложении к заявке указывается:

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

расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности

реализации предложений заявителя.

3. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности в течение пятнадцати дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не явля-

ется свободной от прав третьих лиц;

поддержать инициативу заявителя.

4. Процедура градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 13 настоящих Правил.

5. После утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка и постановки сформированного земельного участка на кадастровый учет, администрация Гостовского сельского поселения совместно с органом администрации Шабалинского района, уполномоченным в управлении муниципальным имуществом и земельными ресурсами, организует проведение торгов (аукциона, конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка.

6. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории и строительству.

### **Статья 17. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции - развития застроенной территории**

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

1. Процедура градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях и предоставления для строительства объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьями 46\_1, 46\_2, 46\_3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

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

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

### **Статья 18. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки**

1. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, может осуществляться по инициативе заявителей и органов местного самоуправления Гостовского сельского поселения.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов осуществляются по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;
- 2) органов местного самоуправления Гостовского сельского поселения, которые обеспечивают подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;
- 3) собственников объектов капитального строительства, собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий;
- 4) органов местного самоуправления Гостовского сельского поселения, Шабалинского района, которые в соответствии с планом мероприятий, утвержденным главой администрации Гостовского сельского поселения, Шабалинского района, обеспечивают выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий.

3. В случае если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы

государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Порядок и сроки формирования застроенного земельного участка предусмотрены в пп.6-9 ст.36 ЗК РФ.

5. В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

6. Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- 1) в составе проекта межевания;
- 2) в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;
- 3) собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно, если иное не определено законодательством;
- 4) физическими, юридическими лицами по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 5) уполномоченным органом по вопросам градостроительной деятельности по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством).

7. При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны соблюдаться требования градостроительного законодательства путем:

- 1) учета характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- 2) соблюдения минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- 3) обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов путем фиксации границ зон действия публичных сервитутов в проекте градостроительного плана земельного участка;
- 4) обеспечения прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

8. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности, которые в установленном порядке могут быть предоставлены физическим, юридическим лицам для строительства.

9. Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством

государственного кадастрового учета земельного участка.

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

## **Статья 19. Публичные сервитуты**

1. На территории Гостовского сельского поселения администрацией Гостовского сельского поселения применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, могут устанавливаться публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов также отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, положением об установлении публичных сервитутов в Шабалинском районе, иными нормативными правовыми актами.

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

## **Статья 20. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

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

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

- 1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- 2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

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

- 1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- 2) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- 3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- 4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее



- утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- 5) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.
4. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:
- 1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
  - 2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
  - 3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.
5. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.
6. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.
7. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов, на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.
8. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством о градостроительной деятельности и принимаемым в соответствии с ним нормативным правовым актом Гостовского сельского поселения.
9. Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

## **ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 21. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов**

1. Порядок использования земель Гостовского сельского поселения определяется в соответствии с градостроительным зонированием его территории.

Территориальные зоны выделены на карте градостроительного зонирования. Настоящими Правилами определяются границы и устанавливаются градостроительные регламенты, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные

участки и объекты капитального строительства независимо от формы собственности.

2. Границы зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) красным линиям;
- 2) границам земельных участков;
- 3) границам муниципального образования;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) границам установленных зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) иным обоснованным границам.

Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

3. В соответствии с градостроительным зонированием Гостовского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- 1) жилая зона;
- 2) общественно-деловая зона;
- 3) производственная зона;
- 4) рекреационная зона;
- 5) зоны инженерной инфраструктуры;
- 6) зона транспортной инфраструктуры;
- 7) зона специального назначения.

4. Границы зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

## **Статья 22. Градостроительный регламент**

Для каждой территориальной зоны устанавливается градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

1. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- 1) основные виды разрешенного использования, установленные в составе градостроительных регламентов, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;
- 2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются не соответствующими и не могут быть разрешены.

Для каждого земельного участка или объекта недвижимости, расположенного на территории Гостовского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений);
- 3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативно-правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

- 1) инженерно-технические объекты, сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
- 2) опорные пункты охраны порядка;
- 3) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 4) объекты пожарной охраны (депо, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы т.п.).

3. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не установлены, определяется уполномоченным органом администрации Шабалинского района в соответствии с федеральными законами.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,

земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. На территории Гостовского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны действия ограничений водоохранной зоны;
- 2) зоны действия ограничений прибрежной защитной полосы;
- 3) зоны действия ограничений санитарно-защитных зон от источников загрязнения;
- 4) зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

7. В случае предоставления земельных участков в зонах действия ограничений, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с необходимостью получения заключений Роспотребнадзора, органов экологии, других надзорных органов, законодательством Российской Федерации.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах выше перечисленных зон с особыми условиями использования территорий, указываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны, в соответствии с федеральным законодательством.

Решения по предоставлению земельных участков, расположенных в указанных зонах, принимаются на основании заключений, которые выдает орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

8. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- 1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;
- 2) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
- 3) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- 4) максимальный процент застройки участка;
- 5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);
- 6) иные параметры.

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

1. Для того, чтобы получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения, направляет заявление в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:

- 1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона в случае подачи заявления физическим лицом;
- 2) наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;
- 3) данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;

- 4) подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой 8 настоящих Правил и положением «Об организации и проведении публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории Гостовского сельского поселения», утвержденным решением Гостовской сельской Думы;
- 5) испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 6) соотносимость вида и параметров испрашиваемого заявителем условно разрешенного вида использования конкретного объекта недвижимости с видами использования рядом расположенных объектов недвижимости;
- 7) соответствие размеров земельного участка предполагаемому использованию;
- 8) другие сведения, перечень которых устанавливается или запрашивается Комиссией.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, должна прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок и (или) объект капитального строительства, к заявлению также прилагаются эскизные варианты размещения объекта с указанием необходимых для его эксплуатации параметров.

3. Если вид условно разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства не был включен в градостроительный регламент, то проводится обязательное публичное слушание по данному вопросу в порядке установленном главой 8 настоящих Правил и положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Гостовское сельское поселение», утвержденным решением Гостовской сельской Думы. Комиссия представляет публичным слушаниям материалы по установлению условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети "Интернет", информационный бюллетень Гостовского поселения.

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

## **Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых

неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов (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. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должно содержать следующую информацию:

- 1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона в случае подачи заявления физическим лицом;
- 2) наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;
- 3) данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, проводимых в соответствии с главой 8 настоящих Правил и положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Гостовское сельское поселение», утвержденным решением Гостовской сельской Думы.
- 5) испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;
- 6) обоснование необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров для эффективного использования объектов капитального строительства;
- 7) другие сведения, перечень которых устанавливается или запрашивается Комиссией.

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок и (или) объект капитального строительства.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке установленном главой 8 настоящих Правил и положением «О публичных слушаниях муниципальном образовании Гостовское сельское поселение», утвержденным решением Гостовской сельской Думы. Комиссия представляет публичным слушаниям материалы по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

направляет их главе администрации сельского поселения.

7. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Гостовского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## **ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

### **Статья 25. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности**

1. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории Гостовского сельского поселения, осуществляется органами местного самоуправления Шабалинского муниципального района, если законодательством не предусмотрено иное.

Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации:

- 1) без предварительного согласования места размещения объекта;
- 2) с предварительным согласованием места размещения объекта.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется для размещения объектов государственного и муниципального значения, в иных случаях, установленных законодательством.

При наличии утвержденных документов территориального планирования, карт градостроительного зонирования, предварительное согласование места размещения объекта не проводится.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением случаев предоставления земельных участков:

- 1) для комплексного освоения в целях жилищного строительства, определенных статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 2) с предварительным согласованием места размещения объекта.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться при отсутствии документации по планировке территории в соответствии с проектом границ земельного участка в случаях, указанных в пункте 5 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных законодательством. Подготовка проекта границ земельного участка и его утверждение обеспечивает администрация Гостовского сельского поселения в месячный срок со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка либо обращения органа государственной власти.

4. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность осуществляется без

предварительного согласования места размещения объекта на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных законодательством.

5. По инициативе органов муниципального образования Гостовского сельского поселения предоставление земельных участков для строительства на территории Гостовского сельского поселения из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) в собственность или аренду в следующем порядке:

- 1) установление границ земельного участка на местности и его государственный кадастровый учет;
- 2) определение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 3) принятие администрацией Шабалинского района решения о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;
- 4) публикация о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка в официальном печатном издании муниципального района;
- 5) проведение торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка;
- 6) подписание протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона).

6. В случае если в администрацию Шабалинского района поступило заявление гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства, предоставление такого земельного участка осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае если отсутствует документация по планировке территории, границы земельного участка и его разрешенное использование могут быть установлены в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной или измененной по инициативе и за счет средств гражданина или юридического лица.

Формирование земельных участков в сложившейся застройке может проводиться без подготовки проектов планировки.

7. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.1, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 26. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности по инициативе администрации Гостовского сельского поселения**

1. Администрация Гостовского сельского поселения обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе администрации Гостовского сельского поселения принимается главой администрации Шабалинского района.

3. В случае принятия главой администрации Гостовского сельского поселения решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства



объектов капитального строительства, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности орган администрации Шабалинского района выполняет действия, предусмотренные статьей 25 настоящих Правил.

### **Статья 27. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности по инициативе заинтересованных лиц**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельных участков для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка в администрацию Шабалинского района. К заявлению может прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности информирует заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства.

3. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений заявителя по строительству объекта капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану Гостовского сельского поселения, настоящим правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае если намерения заявителя соответствуют генеральному плану Гостовского сельского поселения, настоящим правилам, документации по планировке территории, орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия, предусмотренные статьей 25 настоящих Правил.

5. В случае если намерения заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности подготавливает ответ, в котором заявителю разъясняются:

- 1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;
- 2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств заявителя, а также то, что риск не достижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на заявителя и носит форму коммерческого риска.
- 3) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

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

7. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, оказывает заявителю содействие в пределах своих

полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. После утверждения документации по планировке территории уполномоченный орган администрации сельского поселения выполняет за счет заявителя действия, предусмотренные п.п.1-3 ч.5 и ч.6 статьи 25 настоящих Правил.

### **Статья 28. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством**

1. Процедура предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории Гостовского сельского поселения, порядок размещения и эксплуатации временных объектов, производятся в соответствии с «Порядком предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территории Шабалинского района», утвержденным решением Шабалинской районной Думы от 17.02.2006г. № 50/591 (далее по тексту - Порядок).

2. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, на территориях общего пользования Гостовского сельского поселения допускается только для размещения объектов общего пользования (малые архитектурные формы, элементы благоустройства, парковки, остановочные павильоны, рекламные конструкции) с соблюдением строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных норм и правил.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, обращаются с заявлением на имя главы администрации Шабалинского района. В заявлении должны быть определены: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры, местоположение, испрашиваемое право на земельный участок.

4. К заявлению прилагаются:

- копия документа, удостоверяющего личность гражданина;
- доверенность, оформленная надлежащим образом, в случае подачи заявления лицом, действующим по поручению заявителя;
- копия учредительных документов юридического лица;
- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица;
- чертеж-схема земельного участка.

5. Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его.

В двухнедельный срок с момента утверждения проекта границ земельного участка глава администрации принимает решение о предоставлении земельного участка в аренду. Решение о предоставлении земельного участка в аренду является основанием для заключения договора аренды земельного участка. В случае уклонения заявителя от заключения договора аренды в течение более одного месяца, с момента издания решения, оно подлежит отмене.

6. Заявитель за свой счет заказывает лицензированной землеустроительной организации проведение работ по межеванию земельного участка, обеспечивает проведение государственного кадастрового учета земельного участка, обеспечивает регистрацию договора аренды земельного участка в Управлении Росреестра по Кировской области в соответствии с решением Комиссии. (п. 4.6 в ред. решения Шабалинской районной Думы от 30.03.2007 N 19/214).

7. Орган местного самоуправления может быть инициатором предоставления земельных участков, при этом предоставляются только сформированные земельные

участки.

8. Решение о предоставлении земельного участка является основанием для разработки паспорта временного объекта, включающего:

- 1) генплан с указанием объемов благоустройства;
- 2) фасады с цветовым решением и ведомостью отделки фасада;
- 3) объемно-планировочное решение и пояснительную записку с указанием технико-экономических параметров объекта (для объектов предпринимательской деятельности).

Решение о предоставлении земельного участка, договор аренды, утвержденный паспорт временного объекта являются основанием для изготовления временного объекта и размещения его на участке.

Эксплуатация временного объекта не допускается до приемки его в эксплуатацию в установленном Положением порядке.

9. Предоставление земельных участков для проведения работ, связанных с геологическим изучением и иным использованием недр, осуществляется в соответствии с ч.7 Порядка.

10. Выбор (предварительное согласование) земельного участка для размещения садоводческих или дачных некоммерческих объединений осуществляется в соответствии с ч.8 Порядка.

## **Глава 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

### **Статья 29. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, лица, ими уполномоченные вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных п.2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство 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;
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

- 5) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 6) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, разрешения на строительство не требуется также для изменений одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- 1) выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в настоящих Правилах как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- 2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа администрации Шабалинского района, уполномоченного в сфере градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

### **Статья 30. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) 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 застройщиком (заказчиком) 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, Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии с настоящими Правилами, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- 3) технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемы в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном 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 с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком, либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) 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.

6. Технические условия подготавливаются:

- 1) при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 2) 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 предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу администрации Шабалинского района 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 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.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. 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.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- 1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- 2) техническими регламентами (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) результатами инженерных изысканий;
- 4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. 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.

10. Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Кировской области, настоящими Правилами, и иными нормативными правовыми актами Шабалинского муниципального района, Гостовского сельского поселения, принятых в развитие настоящих Правил.

11. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 28 настоящих Правил.

### **Статья 31. Выдача разрешений на строительство**

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

2. Разрешение на строительство на территории Гостовского сельского поселения выдается органом администрации Шабалинского района, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Кировской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

– на которые действие градостроительного регламента не распространяется, или для которых градостроительный регламент не устанавливается (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 Кировской области и для которых допускается изъятие земельных участков в соответствии с действующим земельным законодательством.

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

- 1) отдельно строящие 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 находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и 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 в орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности. К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительную записку;
  - схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
  - схему планировочной организации земельного участка, подтверждающую расположение линейного объекта в границах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории (применительно к линейным объектам);
  - схемы, отражающие архитектурные решения;
  - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения запроектированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства;
  - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
  - положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 4) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, установленном



настоящими Правилами);

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

К заявлению может прилагаться также заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности 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. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, проводит проверку:

- 1) надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов 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.

9. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, с учетом результатов проверки, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

По заявлению застройщика может быть выдано разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

11. Разрешение на строительство выдается бесплатно.

12. Застройщик в течение 10 календарных дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности, два экземпляра 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 сроком на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

15. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

## Статья 32. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

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, заказчик или застройщик 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 заказчик или застройщик 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 субъекта Российской Федерации (далее - 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 специальный журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием заказчика или застройщика (в случае если строительство, реконструкция, капитальный ремонт осуществляется на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Для производства земляных работ необходимо получить ордер в администрации Гостовского поселения.

5. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей заказчика или застройщика, органов государственного строительного надзора, представлять 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 установление выявленных недостатков и не приступать к

продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которой 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 действующим законодательством.

7. В случаях обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта уполномоченные органы, определенные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. 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 устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно-расположенных земельных участков, либо территорий общего пользования возможно на основании заключенного договора, а также установленного в законном порядке частного сервитута.

10. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводятся:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией
- 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

12. 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 в соответствии с федеральным законодательством.

### **Статья 33. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на

строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществившим 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) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанную лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и заказчиком или застройщиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено их осуществление) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

3. Уполномоченный в сфере градостроительной деятельности орган администрации Шабалинского района, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти календарных дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 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.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) 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 администрацию сельского поселения два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается после передачи безвозмездно в администрацию сельского поселения копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченого строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

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

8. Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Кировской области, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления Шабалинского района, Гостовского сельского поселения.

## **ГЛАВА 9. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 34. Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения Гостовского сельского поселения информации о градостроительной деятельности, выявления мнения населения о проекте нормативного правового акта, выносимого на публичные слушания, подготовки предложений и рекомендаций по проекту нормативного правового акта в следующих случаях:

- 1) внесения изменений в Генеральный план;
- 2) внесения изменений в настоящие Правила;

- 3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории;
- 4) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
- 5) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
- 6) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- 7) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 8) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Полномочия по организации и проведению публичных слушаний принадлежат администрации Гостовского поселения.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Кировской области, Уставом Гостовского сельского поселения, положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Гостовское сельское поселение», утвержденным решением сельской Думы.

3. Комиссия представляет публичным слушаниям некоторые вопросы, например, материалы по установлению условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Комиссия, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений, в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (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), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Предметом публичных слушаний являются:

- 1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
- 2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Гостовского сельского поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы обсуждению на публичных слушаниях не подлежат.

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

6. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

### **Статья 35. Темы и вопросы, выносимые на обсуждение публичных слушаний**

1. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

- 1) проекты Правил, в том числе внесение изменений и дополнений в Правила;
- 2) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Гостовского сельского поселения;
- 3) вопросы предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Гостовского сельского поселения;
- 4) проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления Гостовского сельского поселения, в том числе внесение в них изменений и дополнений, до их утверждения.

2. Вопросами, выносимыми на обсуждение на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в Комиссию.

3. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

### **Статья 36. Инициаторы и участники публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, могут быть: федеральные органы исполнительной власти, орган исполнительной власти Кировской области, органы местного самоуправления Шабалинского муниципального района, Гостовского сельского поселения, физические и юридические лица, в интересах которых будут проводиться публичные слушания.

2. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Гостовского сельского поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Гостовского сельского поселения, иные заинтересованные лица.

3. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

- 1) инициаторы слушаний;
- 2) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;
- 3) правообладатели земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
- 4) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
- 5) правообладатели помещений, являющиеся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого

негативного воздействия;

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения являются:

- 1) инициаторы слушаний;
- 2) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;
- 3) правообладатели земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
- 4) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;
- 5) правообладатели помещений, являющиеся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Участниками публичных слушаний по документации по планировке территории, в том числе по внесению в нее изменений являются:

- 1) инициаторы слушаний;
- 2) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и/или проекта ее межевания;
- 3) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;
- 4) лица, права и законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. При проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

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

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

### **Статья 37. Назначение публичных слушаний. Организация подготовки к публичным слушаниям**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются в соответствии с положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Гостовское сельское поселение», утвержденным решением Гостовской сельской Думы.

Решение о назначении публичных слушаний по инициативе населения или сельской Думы принимает сельская Дума.

Решение о назначении публичных слушаний по инициативе главы сельского поселения принимает глава сельского поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:
  - 1) тему публичных слушаний;
  - 2) срок проведения публичных слушаний;
  - 3) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
  - 4) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
  - 5) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.



3. Комиссия с момента принятия решения о проведении слушаний:
  - 1) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, при необходимости по радио, телевидению и на сайте администрации района в сети «Интернет» (при наличии такого сайта);
  - 2) оформляет протокол публичных слушаний.
4. Все материалы к публичным слушаниям должны быть подготовлены и представлены инициатором публичных слушаний.

### **Статья 38. Информирование о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Комиссией и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети «Интернет», при наличии такого сайта.

2. Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня официального опубликования решения о назначении публичных слушаний в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

3. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний включает информацию о времени, месте, содержании предстоящих публичных слушаний и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами.

4. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

- 1) о продолжительности обсуждения;
- 2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);
- 3) о предмете публичных слушаний.

5. Способы информирования при осуществлении градостроительной деятельности определяются Комиссией в зависимости от темы слушаний и круга заинтересованных лиц (участников слушаний).

6. В случае внесения изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает публикацию и размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации и на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети «Интернет», при наличии такого сайта.

7. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила направляются Комиссией:

- 1) правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;
- 2) правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком;
- 3) правообладателям помещений в таком объекте;
- 4) правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в

границах зон с особыми условиями, установленными для такого объекта.

8. По вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия:

- 1) обеспечивает публикацию и размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации и на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети «Интернет», при наличии такого сайта;
- 2) направляет сообщения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления в Комиссию заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. По проектам планировки территорий и проектам межевания территорий Комиссия:

- 1) осуществляет публикацию информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации, а также может разместить ее на официальном сайте муниципального района в сети «Интернет», при наличии такого сайта;
- 2) размещает наружную информацию в установленных для этой цели местах на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания.

10. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности должно содержать:

- 1) наименование и местоположение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости), функциональное назначение указанного объекта в настоящее время;
- 2) функциональное назначение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности, иные основные положения задания на разработку проектной документации или сведения о намерениях по созданию (изменению) объектов недвижимости;
- 3) сроки разработки проектной документации, ориентировочные сроки реализации намерения по созданию (изменению) объектов недвижимости (инвестиционного предложения);
- 4) наименование и адрес застройщика (заказчика), инвестора или его (их) представителя;
- 5) наименование, адрес, телефон организаций, ответственных за разработку проектной документации;
- 6) информацию о месте и времени и условиях доступа к материалам обсуждаемой градостроительной деятельности;
- 7) срок подачи запросов и предложений.

## **Статья 39. Процедура проведения и оформления результатов публичных слушаний**

1. Проведение публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности осуществляется в порядке, установленном Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Гостовское сельское поселение», утвержденного решением сельской Думы.

2. 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.

3. Срок подготовки протокола составляет не более семи дней со дня проведения публичных слушаний.

4. В протокол также включаются изложенные в письменном виде и поступившие в течение двух дней после проведения публичных слушаний замечания и предложения лиц, участвовавших в публичных слушаниях.

5. Каждый экземпляр протокола публичных слушаний прошивается, заверяется председателем Комиссии, и направляется лицам, подписавшим его. Хранение первого экземпляра протокола публичных слушаний осуществляется Комиссией.

6. На основании протокола публичных слушаний Комиссия оформляет заключение о результатах публичных слушаний.

7. Срок подготовки заключения о результатах публичных слушаний составляет не более семи дней со дня оформления протокола публичных слушаний.

8. Каждый экземпляр заключения о результатах публичных слушаний прошивается, заверяется председателем Комиссии, и направляется в Комиссию и лицам, подписавшим его. Хранение первого экземпляра заключения о результатах публичных слушаний осуществляется Комиссией.

9. По письменному запросу гражданина, объединения граждан, общественной организации, органа государственной власти и других лиц Комиссия обязана предоставить копии протокола публичных слушаний и заключения о результатах слушаний или ознакомить с ними в сроки, определенные действующим законодательством.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального района в сети «Интернет», при наличии такого сайта.

## **Статья 40. Сроки проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и по проекту внесения изменений в Правила с момента оповещения жителей Гостовского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть не менее одного и не более трех месяцев.

В случае подготовки правил землепользования и застройки и изменений в правила землепользования и застройки применительно к части территории поселения в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта

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

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий с момента оповещения жителей Гостовского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа и требованиями настоящей главы.

#### **Статья 41. Финансирование проведения публичных слушаний**

1. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту Правил, в том числе внесения изменений в указанные Правила, осуществляются из средств местного бюджета.

2. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет инициатор публичных слушаний - физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### **ГЛАВА 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 42 Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

1. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:
  - 1) несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
  - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:
  - 1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
  - 2) органы исполнительной власти Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
  - 3) органы местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- 4) органы местного самоуправления Гостовского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;
- 5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию.

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

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

5. Администрация Гостовского сельского поселения в пятидневный срок с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться на официальном сайте муниципального района в сети «Интернет» (при наличии сайта).

6. Орган администрации Шабалинского района, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, схеме территориального планирования Кировской области и направляет проект изменения Правил главе администрации Гостовского сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в данном пункте настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава администрации сельского поселения при получении проекта изменения Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок, не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Оповещение о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- характеристике обсуждаемого вопроса;
- дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

9. По запросу Комиссии соответствующие органы готовят и предоставляют в согласованные сроки официальные заключения по проекту изменения Правил.

10. В процессе публичных слушаний ведется протокол. По итогам слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

11. Заключение о результатах публичных слушаниях оформляет администрация Гостовского поселения.

12. Глава администрации Гостовского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила, должен принять

постановление об утверждении проекта или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Изменения, внесенные в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети «Интернет», в случае наличия такого сайта.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке.

## **ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 43. Вступление в силу Правил и их действие по отношению к ранее утвержденной документации по застройке, права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил**

1. Настоящие Правила утверждаются органом местного самоуправления – администрацией Гостовского сельского поселений в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и вступают в силу после их официального опубликования. Правила подлежат размещению на официальном сайте администрации Шабалинского муниципального района в сети "Интернет"(при наличии такого сайта).

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

3. Администрация сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принять решение:

- 1) о приведении в соответствии с настоящими Правилами ранее утвержденной документации о застройке территории;
- 2) о разработке документации по планировке территорий, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для внесения изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, их состава, уточнения градостроительных регламентов.

4. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- 1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
  - 2) их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.
7. Указанные в п.6. настоящей статьи земельные участки или объекты капитального

строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. В случаях, когда объекты капитального строительства расположены на земельном участке и выходят за красные линии, установленные утвержденной документацией по планировке и застройке территории, приватизация такого земельного участка не допускается, а возможность использования таких объектов капитального строительства определяется в соответствии с действующим законодательством.

9. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

#### **Статья 44. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Кировской области.

1. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности предусмотрена статьями 58 - 61 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 45. Перечень линейных объектов местного значения планируемых к размещению на территории поселения**

Объекты местного значения, предусмотренные схемой территориального планирования Шабалинского района:

- автодороги местного значения.

В целях определения мест размещения трассы линейных объектов, необходима подготовка документации по планировке территории.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Карта градостроительного зонирования территории Гостовского сельского поселения в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к Части III, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение. Карта градостроительного зонирования).

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

(регламенты, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)

### **Статья 46. Общие положения о территориальных зонах сельского поселения**

В состав земель населенных пунктов входят земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) рекреационного назначения;
- 7) культовых объектов и сооружений;
- 8) специального назначения.

Для каждой зоны установлены градостроительные регламенты, определяющие основу правового режима отдельных земельных участков, относящихся к конкретной зоне.

На картах и схемах градостроительного зонирования территории сельского поселения обозначены:

- границы территориальных зон;
- границы зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах территории Гостовского сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон:

#### **Жилая зона:**

Ж.1 – зона жилой застройки усадебного типа

#### **Общественно-деловая зона:**

ОД.1 – зона общественно-делового назначения

#### **Рекреационная зона:**



Р.2 – рекреационная зона природных ландшафтов

**Производственная зона:**

П.5 – зона предприятий V класса опасности

П.4 – зона предприятий IV класса опасности

**Зона специального назначения:**

СН.1 – зона кладбища

**Зона инженерной инфраструктуры:**

И.1 – зона инженерной инфраструктуры

**Зона дорожно-транспортной инфраструктуры:**

Т.1 – зона транспортной инфраструктуры

**Статья 47. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами**

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами для территории Гостовского сельского поселения, в пределах границ территориальных зон в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, 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, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством.

2. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности основных и условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

4. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований

следующих нормативных документов:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации,
- Земельного Кодекса Российской Федерации,
- Водного кодекса Российской Федерации,
- Лесного Кодекса Российской Федерации,
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка сельских и сельских поселений»,
- СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция),
- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории сельгов»,
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
- Кировские региональные нормативы градостроительного проектирования Кировской области, утвержденные постановлением Правительства Кировской области № 149/418 от 14.10.2008 г.

#### **Статья 48. Градостроительные регламенты. Жилая зона**

Ж.1 - зона жилой застройки усадебного типа

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа и коттеджного типов, состоящих преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, объектов культурно-бытового обслуживания населения.

#### **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1	Индивидуальный жилой дом	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м. Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м. Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м. Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за

		<p>пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>со стороны красной линии улиц – 5 м,</li> <li>со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Минимальное расстояние от границы земельного участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>основного строения – 3 м,</li> <li>хозяйственных и прочих строений – 1 м,</li> <li>отдельно стоящего гаража – 1 м.</li> </ul> <p>В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).</p> <p>Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %</p> <p>Примечание:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</li> <li>2. В процент застройки включается площадь занятия основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.</li> </ol> <p>Иные показатели:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.</li> <li>2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.</li> </ol>
--	--	---

		<p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <p>со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);</p> <p>высота ограждения должна быть не более 2 метров</p> <p>при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор, допускается ограждение глухим забором при площади смежных земельных участков не менее 1200 кв.м. и их ширине не менее 20 м.</p>
Для ведения личного подсобного хозяйства, код 2.2	Личное подсобное хозяйство, размещение жилого дома	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.</p> <p>Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений:</p> <p>со стороны красной линии улиц – 5 м,</p> <p>со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Минимальное расстояние от границы земельного участка до:</p> <p>основного строения – 3 м,</p> <p>хозяйственных и прочих строений – 1 м,</p> <p>отдельно стоящего гаража – 1 м.</p> <p>В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Максимальное количество этажей – 3</p>

		<p>(включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).</p> <p>Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %</p> <p>Примечание:</p> <p>1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p>2. В процент застройки включается площадь занятия основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.</p> <p>Иные показатели:</p> <p>1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.</p> <p>2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <p>со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);</p> <p>высота ограждения должна быть не более 2 метров;</p> <p>при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор, допускается ограждение глухим забором при площади смежных земельных участков не менее 1200 кв.м. и их ширине не менее 20 м.</p>
<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1</p>	<p>Многоквартирные отдельно стоящие и секционные жилые дома высотой до 2-х этажей</p>	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 625 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 25 м.</p>

		<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 5 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный этажи).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30 %</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); высота ограждения должна быть не более 2 метров;</li> <li>- при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор, допускается ограждение глухим забором при площади смежных земельных участков не менее 1200 кв.м. и их ширине не менее 20 м.</li> </ul>
<p>Блокированная жилая застройка, код 2.3</p>	<p>Блокированный жилой дом (каждая блоксекция на одну квартиру)</p>	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.</p> <p>Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>со стороны красной линии улиц – 5 м,</li> <li>со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при</p>

		<p>реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения:</p> <p>со стороны земельных участков смежных блок – секций – 0 м;</p> <p>со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).</p> <p>Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования – 3 метра.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70 %</p> <p>Требования к ограждению земельных участков:</p> <p>со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);</p> <p>высота ограждения должна быть не более 2 метров;</p> <p>при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор, допускается ограждение глухим забором при площади смежных земельных участков не менее 1200 кв.м. и их ширине не менее 20 м.</p>
Коммунальное обслуживание, код 3.1	Трансформаторная подстанция, газорегуляторная установка	<p>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м. (включая площадь застройки);</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 20 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 5 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей – 3.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %.</p>
Амбулаторно – поликлиническое обслуживание, код 3.4.1	пункт первой медицинской помощи, фельдшерско – акушерский пункт	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1	Детский сад, объект дошкольного воспитания	
Спорт, код 5.1	Спортивные площадки	

Магазины, код 4.4	Объекты розничной торговли и обслуживания, магазины	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 324 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 18 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
-------------------	---	---

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Условно разрешенные виды использования земельных участков	Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Хранение автотранспорта, код 2.7.1	Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые автомашины	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 100 кв.м.;</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 10 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать</p>



		<p>объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Аллеи, скверы	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется.</p>
Социальное обслуживание, код 3.2	Почтовое отделение	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 900 кв.м.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка– 30 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 5 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70 %.</p>
Магазины, код 4.4	Объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны, объекты или помещения предпринимательской деятельности в границах индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 500 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка– 23 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная</p>

		<p>высота зданий, строений, сооружений  Максимальное количество этажей - 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
Общественное питание, код 4.6	Кафе, закусочные, столовые отдельно стоящих зданиях	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 23 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Максимальное количество этажей – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
Коммунальное обслуживание, код 3.1	Площадки для мусоросборников	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 23 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Максимальное количество этажей – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p>
Бытовое обслуживание, код 3.3	Пошивочное ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерская	
Культурное развитие, код 3.6	Библиотечные здания, дом культуры	
Развлечения, код 4.8	Клуб	
Лесные плантации, код 10.2	Лесозащитные полосы	
Гидротехнические сооружения,	Водонапорная башня	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,</p>

код 11.3	артезианская скважина, противопожарные водоемы и резервуары	<p>реконструкции объектов капитального строительства:  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 23 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Максимальное количество этажей – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %</p>
----------	---	--

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Овощеводство, код 1.3	Теплицы	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
Животноводство, код 1.7	Строения для содержания домашних животных	<p>Минимальная площадь земельного участка – 20 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 10 м.</p>
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, код 1.15	Хозяйственные постройки	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul>
Хранение автотранспорта, код 2.7.1	Встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые автомашины, открытая автостоянка на 1 автомашину	<p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Максимальное количество этажей – 3 этажа.</p>

Коммунальное обслуживание, код 3.1	Индивидуальные колодцы, индивидуальные скважины для забора воды	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.
Социальное обслуживание, код 3.2	Строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью	
Бытовое обслуживание, код 3.3	Индивидуальные бани	
Ведение огородничества, код 13.1	Огороды	
Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	Элементы благоустройства условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01.-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области	Действие градостроительного регламента не распространяется.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В пределах границ территориальной зоны не допускается устройство мест массового захоронения (могил), очистных сооружений, дренажных колодцев, скотомогильников, свалка мусора, складирование твердых бытовых отходов, ядохимикатов, удобрений, слив нефтепродуктов, размещение объектов промышленного производства, слив жидких нечистот, вырубка леса (кроме замены лесонасаждений и благоустройства территории).

## Статья 49. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона

ОД.1– зона общественно-делового назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования зданий органов управления, юридических и общественных организаций, объектов кредитно-финансовых, торговли, иной коммерческой деятельности, объектов связи и коммунально-бытового назначения, эксплуатации существующих жилых домов, их реконструкции

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание, код 3.1	Жилищно-эксплуатационная организация, аварийно-диспетчерская служба, отопительная котельная, тепловой пункт, трансформаторная подстанция, шкафной газораспределительный пункт, ёмкость для хранения привозного сжиженного газа, линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, пожарное депо	<p>Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 900 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 30 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 5 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный этажи).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %.</p>
Социальное обслуживание, код 3.2	Почтовое отделение, телефонная и телеграфная	

	станция	
Культурное развитие, код 3.6	Музей, дом культуры	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 23 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
Религиозное использование, код 3.7	Религиозно – культовый объект	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, код 3.9.1	Метеостанция	
Ветеринарное обслуживание, код 3.10	Ветеринарная лечебница	
Деловое управление, код 4.1	административно – офисное здание, нотариальная контора, адвокатская контора, фирма по предоставлению услуг сотовой связи, туристское агентство, агентство недвижимости, центр по предоставлению полиграфических услуг	
Банковская и страховая деятельность, код 4.5	Страховая компания, отделение банка	
Ритуальная деятельность, код 12.1	Монумент, мемориальный комплекс	
Гидротехнические сооружения, код 11.3	Противопожарные резервуары и водоемы	
Служебные гаражи, код 4.9	Автостоянка открытого типа	

<p>Объекты придорожного сервиса, код 4.9.1</p>	<p>Шиномонтаж</p>	<p>строительства,реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 100 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка– 10 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
<p>Объекты торговли, код 4.2</p>	<p>Торговые центры, торговые – развлекательные центры (комплексы) (торговый комплекс</p>	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 324 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка– 18 м.</p>
<p>Магазины, код 4.4</p>	<p>Магазин продуктовый, магазин промтоварный, объекты розничной торговли, и обслуживания, киоск, лоточная торговля и павильоны</p>	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %</p>
<p>Земельные участки (территории) общего</p>	<p>Устройство детских площадок</p>	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется.</p>

пользования, код 12.0		
Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3	Отделение полиции, участковый пункт полиции, отделение вневедомственной охраны, спасательная станция	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Условно разрешенные виды использования земельных участков	Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1	Здания смешанного использования высотой 2-4 этажа с жилыми помещениями в верхних этажах и объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 625 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 25 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 5 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный этажи).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %</p>
Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5	Многоквартирные жилые дома отдельно стоящие и секционного типа	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 100</p>
Служебные гаражи, код 4.9	Автостоянка закрытого типа на отдельных земельных участках	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 100</p>



		<p>кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка– 10 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
Социальное обслуживание, код 3.2	Общежитие, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка– 20 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 5 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %.</p>

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Служебные	Подземные и	Предельные размеры земельных участков и

<p>гаражи, код 4.9</p>	<p>встроенные в здания гаражи</p>	<p>предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 100 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 10 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
<p>Служебные гаражи, код 4.9</p>	<p>Парковки для машин</p>	<p>Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 100 кв.м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 10 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5 м,</li> <li>- от границы земельного участка – 3 м,</li> <li>- от красной линии однополосных проездов – 3 м.</li> </ul> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>Максимальное количество этажей - 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.</p>
<p>Земельные участки (территории)</p>	<p>Элементы благоустройства основных и</p>	<p>Действие градостроительного регламента не распространяется.</p>

<p>общего пользования, код 12.0</p>	<p>условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Региональным и нормативами градостроительного проектирования Кировской области</p>	
-------------------------------------	---	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В пределах границ территориальной зоны не допускается устройство мест массового захоронения (могилки), очистных сооружений, скотомогильников, свалка мусора, складирование твердых бытовых отходов, ядохимикатов, удобрений, слив нефтепродуктов, слив жидких нечистот.

**Р. 2 – рекреационная зона природных ландшафтов** включает в себя территории, занятые сельскими лесами, предназначенные для массового кратковременного отдыха.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<p><b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b></p>	<p><b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b></p>
<p><b>1) Наименование вида:</b> Отдых (рекреация) <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.</p>	<p>- Объекты капитального строительства, соответствующие описанию вида разрешенного использования земельного участка.</p>

<p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 (код 5.0) <b>2) Наименование вида:</b> Земельные участки (территории) общего пользования <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2. (код 12.0) <b>3) Наименование вида:</b> Коммунальное обслуживание <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2. (код 3.1) <b>4) Наименование вида:</b> Общее пользование водными объектами <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) (код 11.1)</p>	
---	--

**Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b>
<p><b>1) Наименование вида:</b> Спорт <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования</p>	<p>- Объекты капитального строительства, соответствующие описанию вида разрешенного использования земельного участка.</p>

<p>включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 – 5.1.7 (код 5.1) <b>2) Наименование вида:</b> Туристическое обслуживание <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей (код 5.2.1)</p>	
---	--

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b>
<p><b>1) Наименование вида:</b> Благоустройство территории <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов. (код 12.0.2)</p>	<p>- Объекты капитального строительства, соответствующие описанию вида разрешенного использования земельного участка.</p>

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Минимальная ширина земельного участка 3 метра;

Минимальная площадь земельного участка: 30 м<sup>2</sup>

**2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра**

**3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:**

для всех основных строений количество надземных этажей – не более 1 этажа

для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 30**

**5) иные показатели:** площадь озелененной территории не менее 70%  
автостоянки следует размещать у границ лесопарков и других рекреационно-ландшафт-ных территорий.  
**Параметры использования территорий:**  
Зеленые насаждения, лесные массивы, открытые луговые пространства, водоемы - 93 - 97%,  
дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения - 2 - 5%,  
обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки - 2%  
автостоянки следует размещать у границ лесопарков и других рекреационно-ландшафтных территорий.  
площадь озелененной территории не менее 70%

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне водного объекта**

В водоохраной зоне запрещаются:  
1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
2) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;  
3) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

**Статья 51. Градостроительные регламенты. Производственная зона**

Производственная зона – П – выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства промышленных и производственно-коммунальных объектов различных классов опасности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованием санитарных нормативов.

**П.5 - зона предприятий V класса опасности**

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов, имеющих V класс опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

<b>Виды разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
<b>Основные</b>	
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Трансформатор; Отопительная котельная; Учреждения жилищно-коммунального хозяйства; Линейные объекты водоснабжения,

	теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения
Деловое управление (код 4.1)	Административные здания; Бытовые здания
Обслуживание автотранспорта (код 4.9)	Гаражи боксового типа; Гараж для легкового автотранспорта; Гараж; Стоянка (парковка)
Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)	Автомойка; Станции технического обслуживания легковых автомобилей; Автозаправочные станции для легкового автотранспорта с объектами обслуживания; Мотель; Автостанция
Спорт (код 5.1)	Спортзал; Автодром; Мотодром; Спортивно-оздоровительные учреждения
Пищевая промышленность (код 6.4)	Предприятие по производству хлеба и хлебобулочных изделий; Предприятие по переработке мяса
Строительная промышленность (код 6.6)	Объекты строительной промышленности
Связь (код 6.8)	Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; Объекты телевизионного вещания
Склады (код 6.9)	Объекты складского назначения различного профиля; Коммунально-складские предприятия; Склад для хранения газовых баллонов; Склад
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Пожарное депо; Объекты пожарной охраны
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	----
<b>Условно разрешенные</b>	
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)	Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Прачечная; Баня
Здравоохранение (код 3.4)	Пункт первой медицинской помощи
Магазины (код 4.4)	Магазин

Общественное питание (код 4.6)	Столовая; Буфет
Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Железнодорожный тупик; Подкрановый путь
Специальная деятельность (код 12.2)	----
<b>Вспомогательные</b>	
В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	Противопожарные водоемы и резервуары; Гараж; Открытые стоянки легковых автомобилей; Административные здания; Бытовые здания; Производственные здания; Здания лесопильных цехов; Складские здания.

Элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативами градостроительного проектирования Кировской области.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Минимальная ширина земельного участка 15 метров;  
Минимальная площадь земельного участка: 300 м<sup>2</sup>

**2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.**

Минимальный отступ зданий от красной линии:  
проектируемых – 5 м,  
при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

**3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:**

для всех основных строений количество надземных этажей – не более 3 этажей  
для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 80**

**5) иные показатели:** Объекты капитального строительства, отнесенные к основным и условно разрешенным видам использования, должны соответствовать V классу опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.  
санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.



Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

#### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

В водоохранной зоне запрещаются:

- 1) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 2) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 3) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов
- 4) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 5) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

1. Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

проживание людей;

размещение приемников нечистот и бытовых отходов;

применение ядохимикатов и удобрений;

посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

#### **П.4 – зона предприятий IV класса опасности**

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, предприятий дорожной службы, транспорта и связи, производственных баз строительных организаций, предприятий коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, имеющих IV класс опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

**Основные виды разрешенного использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b>
<p><b>1) Наименование вида:</b> Ремонт автомобилей</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.4)</p> <p><b>2) Наименование вида:</b> Легкая промышленность</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности (код 6.3)</p> <p><b>3) Наименование вида:</b> Пищевая промышленность</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (код 6.4)</p> <p><b>4) Наименование вида:</b> Строительная промышленность</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции (код 6.6)</p> <p><b>5) Наименование вида:</b></p>	<p>- Объекты капитального строительства, соответствующие описанию вида разрешенного использования земельного участка.</p>

<p>Энергетика</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b></p> <p>Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 (код 6.7)</p> <p><b>6) Наименование вида:</b></p> <p>Связь</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b></p> <p>Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 (код 6.8)</p> <p><b>7) Наименование вида:</b></p> <p>Склад</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b></p> <p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (код 6.9)</p>	
--	--

**Условно разрешенные виды использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b>
<p><b>1) Наименование вида:</b></p> <p>Магазины</p> <p><b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м<sup>2</sup></p>	<p>- Объекты капитального строительства, соответствующие описанию вида разрешенного использования земельного участка.</p>

<p>(код 4.4)  <b>2) Наименование вида:</b>  Гостиничное обслуживание  <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b>  Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них  (код 4.7)  <b>3) Наименование вида:</b>  Площадки для занятия спортом  <b>Описание вида разрешенного использования земельного участка:</b>  Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)  (код 5.1.3)</p>	
---	--

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

<p>В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования</p>	<p>Противопожарные водоемы и резервуары;  Гараж;  Открытые стоянки легковых автомобилей;  Административные здания;  Бытовые здания;  Производственные здания;  Здания лесопильных цехов;  Складские здания.</p>
---	---

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Минимальная ширина земельного участка 20 метров;

Минимальная площадь земельного участка: 400 м<sup>2</sup>

**2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,

при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

**3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:**

для всех основных строений количество надземных этажей – не более 3 этажей

для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 90**

**иные показатели:** Объекты капитального строительства, отнесенные к основным и условно разрешенным видам использования, должны соответствовать IV или V классу опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

#### **Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне водного объекта**

В водоохраной зоне запрещаются:

1) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

2) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

3) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов

4) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

5) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

1. Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

первого пояса (строгoго режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны подземных источников:

Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

проживание людей;

размещение приемников нечистот и бытовых отходов;

применение ядохимикатов и удобрений;

посадка высокоствольных деревьев.

Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения

питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

## **Статья 52. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения**

**СН.1 – зона кладбища** предназначена для размещения и функционирования объектов ритуального назначения, а также складирования и захоронения отходов.

На территории указанной зоны размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон недопустимо.

<b>Виды разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства</b>
<b>Основные</b>	
Религиозное использование (код 3.7)	Часовня
Ритуальная деятельность (код 12.1)	Кладбище
<b>Вспомогательные</b>	
В соответствии с основными видами использования	Объекты, связанные с отправлением культа; Хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ; Общественные туалеты; Противопожарные водоемы и резервуары; Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; Аптечный пункт; Участковый пункт полиции
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
Связь (код 6.8)	линии связи

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Минимальная ширина земельного участка 20 метров;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.

Минимальный отступ зданий от красной линии:  
 проектируемых – 5 м,  
 при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.  
 вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ территории жилой застройки;

**3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:**

для всех основных строений количество надземных этажей – не более 3 этажей  
 для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м.

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 20**

**5) иные показатели:** -ширина зоны зеленых насаждений (зона моральной защиты) по периметру кладбищ не менее 20 м.

**Статья 53. Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры – **И.1** – предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

**И.1 – зона инженерной инфраструктуры** выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений, очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения, очистных сооружений по согласованию.

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства
<b>Основные</b>	
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Противопожарные водоемы и резервуары; Водонапорная башня; Водозаборная скважина; Насосная станция водоснабжения; Водопроводные очистные сооружения; Аэрологические станции; Насосные станции; Станции аэрации; Канализационные очистные сооружения, перекачивающие насосные станции;

	Трансформаторные подстанции; Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения
Связь (код 6.8)	Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; Объекты телевизионного вещания
<b>Условно разрешенные</b>	
Служебные гаражи (код 4.9)	Гараж для легкового автотранспорта; Стоянка (парковка)
<b>Вспомогательные</b>	
В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции и ремонта надземных и подземных зданий, сооружений, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры

**Виды запрещенного использования:**

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов,
- мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Минимальная ширина земельного участка 3 метра;

Минимальная площадь земельного участка: 10 м<sup>2</sup>

- минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 4 кв. м;

**2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 0.5 метра.**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,



при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки и в соответствии с проектом.

**3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:**

**для всех основных строений количество надземных этажей – не более 1 этажа**

Предельная высота 40 метров

**4) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 90**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 100%.

**5) иные показатели:** - Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

**Виды запрещенного использования:**

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов,

мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

размещение стоянок транспортных средств;

проведение рубок лесных насаждений.

**1. Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне водного объекта**

В водоохраной зоне запрещаются:

1) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

2) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных

3) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

## **Статья 54. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры**

**Зона транспортной инфраструктуры – Т** – (автомобильного, железнодорожного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования) устанавливается в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

## **Статья 54. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры**

**Т.1 – зона транспортной инфраструктуры** предназначена для размещения объектов железнодорожного транспорта, обслуживающих железнодорожные перевозки, сооружений и коммуникаций.

### **Основные виды разрешенного использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Железнодорожный транспорт (код 7.1)	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 – 7.1.2	Устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального законодательства

### **Условно разрешенные виды использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельного участка:</b>	<b>Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального законодательства

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального законодательства

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального законодательства

## **Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям**

На территории сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения;
- санитарно-защитная зона от источников загрязнения.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;
- Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция).

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

5. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садовые участки, огороды;

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

объекты пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

спортивные сооружения;

парки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

### **Водоохранная зона**

В водоохраных зонах устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов на территории водоохраной зоны допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ проводятся с согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации.

На расположенных в пределах водоохраных зон приусадебных, дачных, садово-осельных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорения и истощение водных объектов.

Водоохранные зоны установлены:

от реки Вятки – 200м;

от реки Пыжманка – 100м;

от прудов, озер – 50м.

В соответствии со ст.27. Водного кодекса Российской Федерации органами местного

самоуправления устанавливаются правила использования водных объектов и осуществляются меры по охране таких объектов.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

### **Прибрежная защитная полоса**

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

В соответствии с частью 17 ст. 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 ст. 65 Водного кодекса РФ ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, «ванн».

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

### **Зона санитарной охраны источников водоснабжения**

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1175-02, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 ноября 2002 г. N 40 "О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников. СанПиН 2.1.4.1175-02":

- 1) "Санитарные правила и нормы" устанавливают гигиенические требования к

качеству воды источников нецентрализованного водоснабжения, к выбору места расположения, оборудованию и содержанию водозаборных сооружений и прилегающей к ним территории.

2) Нецентрализованным водоснабжением является использование для питьевых и хозяйственных нужд населения воды подземных источников, забираемой с помощью различных сооружений и устройств, открытых для общего пользования или находящихся в индивидуальном пользовании, без подачи ее к месту расходования.

3) Источниками нецентрализованного водоснабжения являются подземные воды, захват которых осуществляется путем устройства и специального оборудования водозаборных сооружений (шахтные и трубчатые колодцы, каптажи родников) общего и индивидуального пользования.

4) "Санитарные правила и нормы" являются обязательными для соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

### **Санитарно-защитная зона от источников загрязнения**

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция", утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» от 10 апреля 2008 г. N 25, а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения N 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» от 09.10.2010 г:

**Не устанавливаются** размеры и границы СЗЗ для действующих промышленных объектов и производств:

- для которых уже была установлена СЗЗ на основании ранее действовавших нормативных документов;

- если расстояния от границы территории промышленной площадки предприятий до нормируемых территорий составляет **ориентировочный размер СЗЗ** для указанного класса объекта или превышает его;

- для объектов, которые в течение последних 5 лет работают стабильно, без увеличения количества источников выбросов в атмосферный воздух и объемов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, без изменения технологических процессов, при отсутствии обращений населения на загрязнение атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух;

- для объектов, расположенных на удалении от нормируемых территорий на расстояние 10 и более км, при условии, что в радиусе 1000 м от границы территории объекта отсутствуют родовые угодья коренных малочисленных народов, другие нормируемые территории, перспективная жилая застройка, в соответствии с генеральным планом развития сельского или сельского поселения, не будет приближаться к границе ориентировочной санитарно-защитной зоны предприятия;

- для объектов, расположенных в промышленной зоне и не имеющих непосредственных границ с нормируемыми территориями. Для группы промышленных объектов и производств устанавливается единая санитарно-защитная зона.

### **Устанавливаются** санитарно-защитные зоны:

- для вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов, находящихся в стадии технического перевооружения, при увеличении мощности, изменении технологических процессов, применении технологий не имеющих аналогов на территории Российской Федерации, которые являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

- для действующих промышленных объектов и производств I, II и III и IV классов опасности, располагаемых в жилой застройке или в зоне других нормируемых территорий

без соблюдения ориентировочной СЗЗ, деятельность которых связана с загрязнением атмосферного воздуха вредными для здоровья веществами и превышением уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений выше установленных гигиенических нормативов, что вызывает обоснованные жалобы населения;

- для действующего объекта или производства в случае принятия решения Администрацией сельского или сельского поселения, обращения руководителя (заказчика) указанного объекта с просьбой об установлении санитарно-защитной зоны.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации, при невозможности соблюдения размеров ориентировочной СЗЗ, необходимо обосновать размещение таких объектов ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами. Проект санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования атмосферного воздуха и измерения уровней шума не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физического воздействия на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий и социально-гигиенического мониторинга. Проект организации санитарно-защитной зоны не разрабатывается. В случае поступления обоснованных обращений населения об ухудшении условий проживания, связанном с деятельностью предприятия, необходимо предъявить требования по выполнению мероприятий по сокращению выбросов загрязняющих веществ и/или снижению уровней шума.

Для предприятий I, II, III классов опасности при установлении санитарно-защитных зон отменено проведение не менее чем годовых натуральных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитных зон. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны, жилой застройки и других нормируемых территорий являются результаты натуральных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий, а также данные производственного контроля.

**Натурные исследования и измерения на границе жилой застройки и расчетной СЗЗ проводятся:**

- для аэропортов, аэродромов, вертодромов - по лимитирующему фактору (шум); количество измерений определяется в каждом конкретном случае с учетом интенсивности работы аэропорта (количество взлет-посадок и взлетно-посадочных полос);

- для групп промышленных предприятий (промышленных зон), в состав которых входят объекты I, II классов опасности, в выбросах которых содержатся вещества I класса опасности, а также вещества с доказанной канцерогенностью - всего 20 натуральных исследований загрязнений атмосферного воздуха в год, проводимых посезонно, по приоритетным веществам, расчетная концентрация которых составляет 0,7 и более ПДК; инструментальных измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух (всего 8 исследований в год, проводимых посезонно);

- для крупных химических, нефтехимических комплексов, металлургических комбинатов с полным технологическим циклом (от добычи руды до выплавки металла) - всего 20 натуральных исследований загрязнений атмосферного воздуха в год, проводимых посезонно, по приоритетным веществам, расчетная концентрация которых составляет 0,7 и более ПДК; инструментальных измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух (всего 8 исследований в год, проводимых посезонно).

Работы по оценке риска для здоровья населения **не проводятся:**

- для животноводческих и птицеводческих предприятий (при сопоставлении размеров и границ СЗЗ указанных объектов и производств, полученных расчетным путем и по результатам работ по оценке риска, различий не выявлено);
- для кладбищ (при сопоставлении размеров и границ СЗЗ указанных объектов и производств, полученных расчетным путем и по результатам работ по оценке риска, различий не выявлено);
- для промышленных объектов и производств, расстояние от границы территории которых до границы нормируемых территорий в 2 и более раза превышает ориентировочную санитарно-защитную зону.

Размещение жилой и другой нормируемой застройки в границах ориентировочных санитарно-защитных зон действующих предприятий, производств, сооружений и иных объектов **не допускается**.

**Допускается** размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

#### **Глава 1. Общие положения**

Статья 1	Основные понятия, используемые в Правилах	2
Статья 2	Основание введения, назначение и состав Правил	12
Статья 3	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	14
Статья 4	Лица, осуществляющие землепользование и застройку	14

#### **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления поселения по урегулированию землепользования и застройки**



Статья 5	Полномочия представительного органа Гостовского сельского поселения в области землепользования и застройки	15
Статья 6	Полномочия администрации Гостовского сельского поселения в области землепользования и застройки	15
Статья 7	Осуществление части полномочий администрации Гостовского сельского поселения в сфере градостроительной деятельности администрацией Шабалинского района	16
Статья 8	Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки	17
	<b>Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства физическим и юридическим лицам</b>	
Статья 9	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	18
	<b>Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления</b>	
Статья 10	Общие положения о планировке территории	20
Статья 11	Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории	22
Статья 12	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	23
Статья 13	Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	24
	<b>Глава 5. Регулирование землепользования на территории сельского поселения</b>	
Статья 14	Положения о градостроительной подготовке земельных участков	26
Статья 15	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных. Муниципальных земель для незастроенных, свободных от прав третьих лиц на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки	27
Статья 16	Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, на свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	28
Статья 17	Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции – развития застроенной территории	29
Статья 18	Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки	30
Статья 19	Публичные сервитуты	32
Статья 20	Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	32

## **Глава 6. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории поселения**

Статья 21	Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов	33
Статья 22	Градостроительный регламент	34
Статья 23	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
Статья 24	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	37
<b>Глава 7. Порядок предоставления земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности</b>		
Статья 25	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности	39
Статья 26	Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности по инициативе администрации Гостовского сельского поселения	40
Статья 27	Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности по инициативе заинтересованных лиц	41
Статья 28	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством	42
<b>Глава 8. Строительные изменения объектов капитального строительства</b>		
Статья 29	Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	43
Статья 30	Подготовка проектной документации	44
Статья 31	Выдача разрешения на строительство	47
Статья 32	Строительство, реконструкция, капитальный ремонт	50
Статья 33	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	51
<b>Глава 9. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</b>		
Статья 34	Общие положения по организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	53
Статья 35	Темы и вопросы, выносимые на обсуждение публичных слушаний	55
Статья 36	Инициаторы и участники публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	55
Статья 37	Назначение публичных слушаний. Организация подготовки к публичным слушаниям	56
Статья 38	Информирование о проведении публичных слушаний по вопросам	57

	землепользования и застройки	
Статья 39	Процедура проведения и оформления результатов публичных слушаний	59
Статья 40	Сроки проведения публичных слушаний	59
Статья 41	Финансирование проведения публичных слушаний	60
	<b>Глава 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки</b>	
Статья 42	Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	60
	<b>Глава 10. Заключительные положения</b>	
Статья 43	Вступление в силу Правил и их действие по отношению к ранее утвержденной документации по застройке, права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил	62
Статья 44	Ответственность за нарушение Правил	63
Статья 45	Перечень линейных объектов местного значения планируемых к размещению на территории поселения	63
	<b>ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОСТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	
	<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	
Статья 46	Общие положения о территориальных зонах сельского поселения	64
Статья 47	Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами	65
Статья 48	Градостроительные регламенты. Жилая зона	66
Статья 49	Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона	77
Статья 50	Градостроительные регламенты. Рекреационная зона	84
Статья 51	Градостроительные регламенты. Производственная зона	85
Статья 52	Градостроительные регламенты. Зона специального назначения	92
Статья 53	Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры	93
Статья 54	Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры	95
Статья 55	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям	99