

**КОБРСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА
КОБРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ДАРОВСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

30.06.2014

№ 102

с. Кобра

**Об утверждении Правил землепользовании и застройки муниципально-
го образования Кобрское сельское поселение Даровского района
Кировской области**

В соответствии с пунктом 20 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления на территории Российской Федерации», пунктом 20 части 1 статьи 8, пунктом 12 части 2 статьи 22 Устава муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области, Кобрская сельская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области. Прилагается.

2. Считать утратившим силу:

2.1. Решение Кобрской сельской Думы от 22.12.2010 № 154 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области».

2.2. Решение Кобрской сельской Думы от 18.04.2011 № 172 «О внесении изменений в решение Кобрской сельской Думы от 22.12.2010 № 154».

2.3. Решение Кобрской сельской Думы от 05.10.2011 № 191 «О внесении дополнений и изменений в решение Кобрской сельской Думы от 22.12.2010 № 154».

3. Контроль за исполнением данного решения оставляю за собой.

4. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава поселения Е.В. Смирнова

УТВЕРЖДЕНЫ

решением
Кобрской сельской Думы
от 30.06.2014 № 102

СОГЛАСОВАНЫ
администрацией
муниципального образования
Даровской муниципальный район
в части полномочий
администрации района

Глава администрации
муниципального образования
Даровской муниципальный район
_____ О.Ю. Елькин

Муниципальный правовой акт

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования
Кобрское сельское поселение
Даровского района Кировской области**

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	2
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	7
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	8
Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий	9
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение	9
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	11
Статья 7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	12
Статья 8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	14
Статья 9. Лица, осуществляющие землепользование и застройку	15
Статья 10. Публичные слушания	16
Статья 11. Подразделения администрации сельского поселения и органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку	18
Статья 12. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории	21
Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории	23
Статья 14. Порядок заключения договора (соглашения) о подготовке документации по планировке территории	24
Статья 15. Положения о градостроительной подготовке земельных участков	25
Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию земельных участков, как объектов недвижимости для предоставления физическим и юридическим лицам	27
Статья 16.1. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки	27
Статья 16.2. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и на не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	30
Статья 16.3. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции – развитие застроенной территории	31
Статья 16.4. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки	31
Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства	34
Статья 18. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд	35
Статья 19. Установление ограничений прав на земельные участки	36
Статья 20. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства	36
Статья 21. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил	37
Статья 22. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	38
Статья 23. Действие Правил по отношению к документам	

территориального планирования и документации по планировке
Территории

39

Статья 24. Внесение изменений в Правила

39

**Статья 24.1. Положения об изменении видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства
физическими и юридическими лицами**

42

Статья 25. Ответственность за нарушение Правил

44

**ЧАСТЬ 2. КАРТЫ (являющиеся неотъемлемой частью настоящих Правил
и оформлены отдельной папкой графических материалов)**

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

45

**ЧАСТЬ 4. «ПРИЛОЖЕНИЯ» (включает организационно-правовые
порядки градостроительной подготовки земельных участков для
комплексного освоения в целях жилищного строительства)**

**Состав документа градостроительного зонирования – Правил
землепользования и застройки муниципального образования
Кобрское сельское поселение Даровского
района Кировской области**

№ части документа	Наименование части документа
1	Документ градостроительного зонирования - «Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области»
2	«Карта градостроительного зонирования », «Карта зон с особыми условиями использования территории » к «Правилам землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области».
3	Градостроительные регламенты
4	Приложения Организационно-правовые порядки градостроительной подготовки земельных участков в виде алгоритмов-схем

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

1) **градостроительное проектирование** – деятельность по подготовке документов территориального планирования, документации по планировке территории;

2) **документы градостроительного проектирования** – документы территориального планирования, документация по планировке территории, утвержденные в установленном законодательством порядке;

3) **линии градостроительного регулирования** – линии, устанавливаемые посредством документации по планировке территории (градостроительной документации о застройке) на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, 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;

4) **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

5) **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенном с проектом межевания или в проекте межевания), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа по запросам правообладателей земельных участков для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

6) **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 так же подготовки межевого плана для проведения землеустроительных работ и кадастрового учета зе-

мельных 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

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

8) **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации;

9) **земельным участком является** часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

10) **собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

13) **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

14) **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;

15) **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;

16) **предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков**, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами;

17) **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

18) **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;

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

20) **развитие застроенных территорий** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;

21) **публичные земли** - территории общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), границы которых выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также установленные посредством границ зон действия публичных сервитутов (утвержденными в составе проектов планировки, содержащими проекты межевания, или проектами межевания) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц для прохода, проезда, пребывания, а также для обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения;

22) **виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 3 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, иными техническими нормативными документами;

основные виды разрешенного использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

условно разрешенные виды использования – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решением главы администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение;

вспомогательные виды разрешенного использования – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, допустимые только в ка-

честве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

23) **водоохранные зоны** — территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

24) **высота строения** — расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

25) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс зданий, сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, транспорта и связи, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, доступность таких объектов для населения, благоустройство территории, которые обеспечивают благоприятные условия жизнедеятельности населения, устойчивое развитие и функционирование сельского поселения.

26) **комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия)** — постоянно действующий орган при главе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в сельских поселениях муниципального образования Даровской муниципальный район в пределах установленных полномочий;

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

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

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

30) **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.

Многоквартирные жилые дома подразделяются на:

жилые дома блокированной застройки - 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, имеющий общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилые дома секционного типа – жилые дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

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

32) **помещение** — пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями;

33) **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, органа государственной власти субъекта Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

34) **прибрежная защитная полоса** — часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

35) **проектная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

36) **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 чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления 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 общественных слушаний;

частный сервитут — право ограниченного пользования соседним земельным участком, а в необходимых случаях другим земельным участком (с соседним участком). Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка;

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

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

38) **строительство** — создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

39) **территориальные зоны** — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

41) **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;

42) **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;

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, 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 и Кировской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области, муниципального образования Даровской муниципальный район.

Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее - муниципальное образование Кобрское сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, заверенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила включают в себя три части:

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2. Карты градостроительного зонирования;

Часть 3. Градостроительные регламенты;

Часть 4. Приложения.

Части 1,3 включены в Книгу в текстовой форме, Часть 4 «Приложения» - в виде алгоритмов-схем.

Часть 2 включает карты, оформленные отдельной папкой.

Часть 1 настоящих Правил представлена в форме правовых норм, включающих в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (включая разделы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства физическим и юридическим лицам, а так же о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства);

3) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) о подготовке документации по планировке территории (включая положения о формировании и предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам);

5) о внесении изменений в настоящие Правила.

Часть 2 Правил содержит Карты, являющиеся неотъемлемой частью настоящих Правил и оформлена отдельной папкой графических материалов, в которую включены:

«Карты градостроительного зонирования», в которых установлены границы территориальных зон.

«Карты зон с особыми условиями использования территории», в которых отображаются границы санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения сельского поселения, иные ограничения.

Часть 3 Правил устанавливает градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования и содержит:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости,
- предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
- ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства.

Часть 4 Правил «Приложения» включает организационно-правовые порядки градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования Кобрское сельское поселение.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, нормативами градостроительного проектирования, и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение и в отделе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Даровской муниципальный район;
- 3) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям кварталов (микрорайонов).

Статья 4. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

На двух видах карт в части 2 настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны – на Карте градостроительного зонирования;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий – на Карте зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальные зоны представлены следующими видами:

- 1) жилые зоны,
- 2) общественно-деловые зоны,
- 3) производственные зоны,
- 4) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры,
- 5) рекреационные зоны,
- 6) зоны культовых объектов и сооружений

Зоны с особыми условиями использования территорий представлены следующими видами:

- 1) санитарно-защитные зоны объектов,
- 2) водоохранные зоны водных объектов.

Границы территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон, и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые действуют в зонах с особыми условиями использования территории.

Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты, определяющие:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), а именно:

- 1) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в зоне охраны источников водоснабжения;
- 2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятия или объекта.

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

4. 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 приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования, занятых улицами, проездами, площадями, автомобильными дорогами местного значения;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в части 2 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на территории Кобрского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

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

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и правил, правил пожарной безопасности) не могут быть запрещены;

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

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

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению самостоятельно выбирать и менять вид/виды использования недвижимости (без дополнительных разрешений и согласований), разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, а так же соблюдения технических регламентов, градостроительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования, когда затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо получение разрешения 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;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, когда 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 администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение или в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности муниципального образования Даровской муниципальный район (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности), который в течение десяти дней, со дня поступления указанного уведомления, предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий специального согласования с Управлением Роспотребнадзора по Кировской области в случае, если объект имеет санитарно-защитную зону.

10. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализование, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям технических регламентов, строительных норм и правил.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры) в населенных пунктах Кобрского сельского поселения, размещение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо проведение процедуры публичных слушаний и получение заключения Управления Роспотребнадзора по Кировской области.

11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, могут включать в себя:

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

Указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне. Требования к их обеспечению устанавливаются в градостроительных планах земельных участков.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается по решению главы администрации поселения и является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации поселения. Комиссия может быть создана при главе муницип-

ципального района, в случае если полномочия по созданию такой комиссии переданы от поселения муниципальному району по соглашению в установленном порядке. Состав Комиссии определяется решением главы соответствующего муниципального образования

2. Персональный состав комиссии и положение о ней утверждается постановлением главы администрации соответствующего муниципального образования.

3. Комиссия:

1) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 10, 24 настоящих Правил;

2) выполняет подготовку заключений по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) выполняет подготовку рекомендаций по результатам публичных слушаний главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, в том числе рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по результатам публичных слушаний выполняет подготовку заключений по проекту планировки, проекту планировки с проектом межевания в его составе, проекту межевания;

5) выполняет подготовку заключений по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в части 3 настоящих Правил как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 Градостроительного кодекса российской Федерации.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

- на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;
- на стадии подготовки и согласования проектной документации;
- в процессе эксплуатации земельного участка и (или) объекта капитального строительства, когда возникает намерение изменить их назначение.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования с отображением в нем схемы планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей, сведения о планируемых объемах ресурсов, электроэнергии.

4. По запросу Комиссии, руководитель органа администрации муниципального района, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготавливает письменное заключение по предмету заявления в течение четырнадцати дней со дня поступления указанного заявления.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен статьей 10 настоящих Правил.

6. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, с гражданами, проживающими на соседних земельных участках по отношению к этому участку. 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.

7. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются 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.

8. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

11. 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 муниципального образования Кобрское сельское поселение.

Комиссия может подготовить отрицательные рекомендации в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в случае выявления факторов отрицательно влияющих на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также факторов оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

12. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на офици-

альном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, определяющими пределы реализации разрешенного вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства с учетом не допущения ущерба соседним землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

Статья 8. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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, строительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

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. В заявлении должно быть представлено обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- необходимо для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляет права владельцев смежных земельных участков и не входит в противоречие с интересами сельского поселения;
- допустимо по архитектурным требованиям и требованиям технических регламентов строительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

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

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 указанные рекомендации главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или главе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

7. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или глава администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии 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.

Статья 9. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

по своей инициативе обращаются в администрацию муниципального образования Даровской муниципальный район или в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий) с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, для реконструкции объектов капитального строительства и, реализуя частные инвестиционно-строительные намерения, могут осуществлять действия по градостроительной подготовке земельных участков, посредством которой из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Даровской муниципальный район, по предоставлению права собственности на земельные участки или права на заключение договора аренды земельных участков в целях строительства или реконструкции;

владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, иные действия;

владея на правах собственности квартирами в многоквартирном доме могут обеспечивать действия по подготовке проекта межевания и выделения границ земельного участка многоквартирного дома из состава жилого квартала, микрорайона;

осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

2. К иным действиям указанным в пункте 1 настоящей статьи относятся:

- установка некапитальных построек (таких как палатки и киоски, остановочные павильоны) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в краткосрочную аренду посредством торгов или без проведения торгов;

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

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

3. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Кировской области осуществляющие распоряжение, владение, пользование земельными участками, а так же застройку, выполняют требования законодательства, а также

требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, соблюдение порядка процедур осуществления землепользования и застройки.

Статья 10. Публичные слушания

1. Публичные слушания в сфере землепользования и застройки проводятся в целях рассмотрения вопросов:

- 1) о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) о представлении к утверждению проекта планировки, проекта планировки с проектом межевания в его составе;
- 4) о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Цель проведения публичных слушаний:

- 1) предотвращение ущерба, который может быть нанесен правообладателям смежных земельных участков и объектов капитального строительства тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) информирование общественности и обеспечение участия граждан в подготовке решений по землепользованию и застройке.

3. Подготовка и проведение публичных слушаний на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение осуществляется в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным представительным органом муниципального образования с соблюдением требований настоящих Правил.

4. Лицо, заинтересованное в рассмотрении вопросов, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 1 настоящей статьи направляет заявление в Комиссию. Комиссия направляет копию зарегистрированного заявления в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение.

Комиссия организывает рассмотрение заявления посредством проведения публичных слушаний. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления дает оповещение о предстоящем публичном слушании.

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях дается в форме:

- 1) официальных публикаций в средствах массовой информации (печатное издание);
- 2) вывешивания объявлений в здании администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение и администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, а так же на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос;

3) сообщений правообладателям земельных участков, объектов капитального строительства и помещений, указанным в пункте 6 статьи 7 настоящих Правил.

Оповещение должно содержать информацию о:

- 1) характеристике обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и

в воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 15 часов.

В процессе публичных слушаний ведется протокол, который утверждается председателем комиссии.

По итогам слушаний Комиссия в двухдневный срок осуществляет подготовку:

1) заключения о результатах публичных слушаний, которое вместе с протоколом вывешивается на специальном стенде в здании администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение и администрации муниципального образования Даровской муниципальный район и публикуется в средствах массовой информации (печатное издание). Заключение должно содержать обоснования принятого решения с учетом высказанных в процессе публичных слушаний замечаний и предложений;

2) рекомендаций по вопросам слушаний или об отказе в предоставлении такого решения, которые направляет главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или главе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, для принятия решения.

Решение главы администрации, принятое на основе протокола публичных слушаний и рекомендаций Комиссии в трехдневный срок со дня поступления рекомендаций, публикуется в средствах массовой информации (печатное издание) муниципального образования Даровской муниципальный район.

5. Всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения при проведении публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам планировки территории с проектами межевания в их составе.

По проектам межевания, которые готовятся в виде самостоятельных документов, публичные слушания не проводятся.

Публичные слушания по проектам планировки и проектам планировки с проектами межевания в их составе организуются администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение совместно с Комиссией.

Публичные слушания по проектам планировки и проектам планировки с проектами межевания в их составе проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка таких проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания в их составе дается в форме:

1) официальных публикаций в средствах массовой информации (печатное издание) муниципального образования Даровской муниципальный район;

2) вывешивания объявлений в здании администрации муниципального образования Даровской муниципальный район и администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, других официально установленных местах;

3) сообщений правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов;

4) оповещения граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, в форме информационных сообщений, доставляемых в индивидуальные почтовые ящики;

Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания для включения их в протокол публичных слушаний.

По итогам слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации

муниципального образования Кобрское сельское поселение и администрации муниципального образования Даровской муниципальный район. Заключение о результатах публичных слушаний по проектам планировки, проектам планировки, с проектами межевания в их составе подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального района (при наличии сайта) в сети "Интернет".

Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний Комиссия направляет не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение для принятия решения об утверждении документации по планировке территории - проекта планировки, проекта планировки с проектом межевания в его составе или об отклонении такой документации и направлении на доработку. Срок проведения публичных слушаний по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки, проектов планировки, с проектами межевания в их составе со дня оповещения жителей о проведении слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила изложены в статье 24 настоящих Правил.

Статья 11. Подразделения администрации сельского поселения и органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

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

1) администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение, структурные подразделения и должностные лица администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, при наличии соответствующего соглашения с администрацией сельского поселения.

2) иные уполномоченные органы.

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

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, положениями об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил структурное подразделение администрации муниципального района, уполномоченное в области градостроительной деятельности, осуществляет по соглашению с администрацией сельского поселения следующие функции:

- подготовка для главы муниципального образования, представительного органа местного самоуправления, регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

- участие в подготовке документов для проведения аукционов под комплексное освоение в целях жилищного строительства;

- рассмотрение и подготовка заключений по документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам, региональным нормативам градостроительного проектирования;
- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов по заявлениям физических и юридических лиц;
- проверка соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров строительства;
- проверка соответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка и требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- подготовка разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, с целью рассмотрения вопросов установленных п.1 ст.10 настоящих Правил;
- организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, иной информации, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о структурном подразделении органа местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

4. По вопросам применения настоящих Правил, администрация муниципального района (при наличии соответствующего соглашения с администрацией сельского поселения), в области планирования развития экономики, осуществляет следующие функции:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития поселений, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов городских и сельских поселений;
- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой;
- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие городских и сельских поселений и обеспечение их жизнедеятельности;
- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городских и сельских поселений;
- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городских и сельских поселений;
- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа, оформление субсидий на строительство муниципальных объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о структурном подразделении органа местного самоуправления уполномоченном в области планирования развития экономики.

5. По вопросам применения настоящих Правил, администрация муниципального района, в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, осуществ-

ляет по соответствующему соглашению с администрацией сельского поселения, следующие функции:

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, с целью рассмотрения вопросов установленных п.1 ст.10 настоящих Правил;
- участие в разработке и осуществлении земельной политики в районе и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- обеспечение подготовки топографической съемки (планово-картографической подосновы), кадастровых работ для получения кадастровых паспортов земельных участков для подготовки документации по планировке территории в случае инициативы органов местного самоуправления муниципального образования;
- обеспечение подготовки межевых планов на основании утвержденной документации по планировке территории для проведения кадастрового учета земельных участков, сформированных в проектах межевания в случае инициативы органов местного самоуправления муниципального образования;
- получение кадастровых паспортов земельных участков с целью проведения аукционов для строительства объектов капитального строительства муниципального значения;
- обеспечение организации и проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и (или) сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- подготовка решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о структурном подразделении органа местного самоуправления, уполномоченном в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

6. По вопросам применения настоящих Правил администрация муниципального района, в области ведения правовой работы, осуществляет по соглашению с администрацией сельского поселения следующие функции:

- подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по вопросам землепользования и застройки;
- подготовка проектов нормативных (муниципальных) актов по внесению изменений в Правила;
- подготовка предложений на проекты нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных актов Даровского муниципального района, органов местного самоуправления городских и сельских поселений по вопросам землепользования и застройки;
- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администраций городских и сельских поселений по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о структурном подразделении, уполномоченном в области ведения правовой работы.

7. В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

По вопросам применения настоящих Правил, контроль, осуществляемый государственным уполномоченным органом в области охраны и использования объектов культурного наследия, осуществляется в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Для памятников истории и культуры (в том числе вновь включенных в перечень объектов культурного наследия) все вопросы, связанные с их использованием и распоряжением, устанавливаются сугубо индивидуально государственным уполномоченным органом в области охраны и использования объектов культурного наследия. Физические и юридические лица могут использовать эти объекты, реставрировать или осуществлять капитальный ремонт только в соответствии с решением государственного уполномоченного органа.

До включения в список объектов культурного наследия объектов, имеющих историческое и культурное значение и планируемых для включения в такой список, администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, проводит согласование с государственным уполномоченным органом в области охраны и использования объектов культурного наследия по вопросам:

- использования зданий и сооружений;
- границ земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступов построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высоты построек;
- архитектурных решений фасадов.

Статья 12. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО, настоящими Правилами.

Для осуществления градостроительной деятельности для территории муниципального образования Кобрское сельское поселение могут разрабатываться следующие виды документации по планировке территории:

- проект планировки территории без проектов межевания в его составе;
- проект планировки территории с проектом межевания в его составе, с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- проект межевания как самостоятельный документ (вне состава проекта планировки) с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительный план земельного участка, как самостоятельный документ вне состава проекта межевания.

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

На основании утвержденной документации по планировке территории осуществляется подготовка межевого плана, необходимого для осуществления кадастрового учета земельных участков (а), сформированных (ого) в проекте межевания.

2. Подготовка проекта планировки территории без проектов межевания в его составе осуществляется при формировании элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и установлении параметров планируемого развития таких элементов планировочной структуры для территорий свободных от застройки и подлежащих комплексному освоению в целях жилищного строительства.

Проекты планировки (без проектов межевания) разрабатываются, когда посредством красных линий необходимо определить или изменить:

- границы планировочных элементов кварталов, микрорайонов;
- границы земельных участков общего пользования (площади, улицы, проезды, скверы и т.д.), линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, другие подобные линейные объекты и сооружения, без определения границ иных земельных участков; границы действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов соответствующей территории.

3. Подготовка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе осуществляется в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон действия планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Проект межевания как самостоятельный документ (вне состава проекта планировки), разрабатывается в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее отраженных в материалах инвентаризации границ земельных участков, не поставленных на государственный кадастровый учет.

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

5. Градостроительные планы земельных участков, как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания), подготавливаются по обращениям правообладателей земельных участков (физических и юридических лиц) для разработки проектной документации, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с установленными градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны.

6. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливаются статьей 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО, муниципальными правовыми актами.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, линии, которые обозначают существующие, планируемые 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 (линейные объекты);

б) линии регулирования застройки;

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

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим

изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

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

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

7. Градостроительные планы земельных участков используются:

- для подготовки межевого плана и установления на местности границ земельного участка (ов), впервые выделенного (ых) посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации, для строительства, реконструкции, получения разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- применительно к ранее сформированным земельным участкам, с определенными в установленном порядке границами, для разработки проектной документации, для строительства, реконструкции, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по запросам физических и юридических лиц.

8. Состав документации по планировке территории определен статьями 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании настоящих Правил.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации Кобрского сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Решение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение по подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети "Интернет".

4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

6. Администрация муниципального образования Даровской муниципальный район или администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности) осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие нормативам градостроительного проектирования в течение 30 дней со дня поступления указанной документации. По результатам проверки указанное подразделение в течение 7 дней

принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются ст. 10 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

9. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и отправлении на доработку в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации. Решение администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение публикуется в средствах массовой информации (печатное издание) муниципального образования Даровской муниципальный район.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети "Интернет".

11. На основании утвержденной документации, в настоящие Правила вносятся дополнения в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности, в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

Статья 14. Порядок заключения договора (соглашения) о подготовке документации по планировке территории

1. Лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение с заявлением о заключении договора (соглашения) о подготовке документации по планировке территории, в границах которой расположен земельный участок, либо о внесении изменений в документацию по планировке территории.

2. К заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющих личность заявителя.

3. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления заключает договор с заявителем о подготовке документации по планировке территории либо принимает решение об отказе в заключении договора с обоснованием причин отказа.

4. Договор может быть заключен только, если применительно к соответствующей территории отсутствует утвержденная документация по планировке территории, а при ее наличии – имеется решение главы администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение о внесении изменений в документацию по планировке территории либо в за-

явлении о заключении договора о разработке документации по планировке территории содержится обоснование необходимости внесения изменений в такую документацию.

5. По договору о подготовке документации по планировке территории лицо, с которым заключен договор, обеспечивает за свой счет в установленный договором срок подготовку проекта планировки территории с проектом межевания в его составе или проект межевания территории.

6. Подготовка документации по планировке территории на основании договора должна осуществляться в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 13, 16.1, 16.2 настоящих Правил.

Статья 15. Положения о градостроительной подготовке земельных участков.

Настоящая статья определяет способы формирования и вовлечения в жилищное и иное строительство земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также порядок предоставления сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам на правах собственности или аренды.

Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение в целях подготовки земельных участков на аукционы для комплексного освоения в целях жилищного строительства может реализовать свои полномочия по следующим вариантам:

1. Самостоятельно или по инициативе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район или на основании совместного решения с администрацией муниципального образования Даровской муниципальный район организует подготовку проекта планировки, в котором определяются границы земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства. Предметом аукционов является право на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Победитель аукциона в соответствии с условиями аукциона должен разработать проект межевания, выполнить землеустроительные работы по установлению границ земельных участков на местности и подготовке кадастровых паспортов земельных участков, а также выполнить строительство инженерной инфраструктуры в границах красных линий, установленных в проекте планировки.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

На основании утвержденного проекта планировки, администрация может организовать не один, как установлено выше, а несколько аукционов на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Их количество определяется количеством сформированных (установленных) в проекте планировки элементов планировочной структуры (количеством планируемых жилых кварталов). Аукцион проводится в отношении территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры.

2. Самостоятельно или по инициативе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район или на основании совместного решения с администрацией муниципального образования Даровской муниципальный район, организует подготовку проекта планировки с проектом межевания в его составе для комплексного освоения в целях жилищного строительства, межевого плана, кадастровый учет земельных участков, сформированных в проекте межевания под объекты капитального строительства, объекты инженерной инфраструктуры.

Предметом аукциона является право на заключение договора аренды для строительства объектов капитального строительства.

Количество проводимых аукционов определяется количеством земельных участков, сформированных в составе проекта межевания под отдельные жилые дома, иные объекты капитального строительства.

3. Самостоятельно или по инициативе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район или на основании совместного решения с администрацией муниципального образования Даровской муниципальный район формирует земельный участок и осуществляет его кадастровый учет для проведения аукциона на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Победитель аукциона, по условиям аукциона, должен разработать документацию по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе или проект межевания), межевой план, осуществить кадастровый учет земельных участков, сформированных в проекте межевания под объекты капитального строительства, а также выполнить строительство объектов инженерной инфраструктуры, параметры которой определены в проекте планировки.

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

4. По инициативе заявителя (физического или юридического лица) принимает решение о разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе или проекта межевания, за счет средств заявителя, в целях проведения аукциона на право заключения договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства. При этом администрация заключает договор (соглашение) с заявителем о сроке действия договора (соглашения) и взаимных обязательствах между заявителем и администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение, включающее утверждение документации по планировке территории, компенсацию понесенных заявителем затрат на градостроительную подготовку земельного участка и землеустроительные работы, если заявитель не станет участником или победителем аукциона.

5. Принимает решение о развитии застроенной территории в границах земельного участка, обремененного правами третьих лиц, на котором расположены ветхие жилые дома, подлежащие сносу. Результатом аукциона является заключение договора о развитии застроенной территории.

Победитель аукциона должен разработать проект планировки с проектом межевания в его составе или проект межевания, провести расселение и снос жилых домов в границах территории, подлежащей реконструкции, осуществить строительство инженерной инфраструктуры.

По окончании указанных действий администрация муниципального образования Даровской муниципальный район предоставляет лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, в собственность или аренду сформированные в проекте межевания земельные участки под объекты капитального строительства.

6. Осуществляет иные действия и использует иные формы по подготовке земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством.

7. Перечисленные варианты процедур формирования земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства изложены в Части 4 «Приложения» в виде алгоритмов-схем организационно-правовых порядков градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

8. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков,

подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Образование земельных участков при разделе, объединении, перераспределении или выделе из земельного участка осуществляется в соответствии со статьями 11.4 – 11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости для предоставления физическим и юридическим лицам

Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель осуществляется для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки иных территорий в границах существующей застройки.

Статья 16.1 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и на не разделенных на земельные участки территориях в границах существующей застройки

1. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства может осуществляться по собственной инициативе поселения, инициативе физических или юридических лиц.

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 имеют право обратиться в администрацию муниципального образования Кобрское сельское поселение с соответствующей заявкой.

В прилагаемых к заявке материалах:

- 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 (ов));

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить установленным правилами землепользования и застройки градостроительным регламентам, применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

- содержится ходатайство о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение проекта градостроительного плана (ов) земельного участка (ов), разработку которого в составе документации по планировке территории намерен обеспечить заявитель.

3. Администрации муниципального образования Даровской муниципальный район или администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности) в течение семи рабочих дней после регистрации заявки в администрации муниципального

образования Кобрское сельское поселение подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка (с указанием причин отрицательного заключения).

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка заключение должно содержать:

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

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка (ов), и на основе этой информации подготовку в установленном порядке документации по планировке территории.

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

Положительное заключение является основанием принятия решения администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение о подготовке документации по планировке территории, в которой:

- содержится требование о подготовке исходной информации (при необходимости) и условиях ее подготовки;

- устанавливаются способ действий по планировке территории и сроки подготовки документации по планировке территории;

- устанавливаются обязательства администрации о согласовании, организации публичных слушаний и утверждении документации по планировке территории в порядке и сроки, установленные настоящими Правилами;

- содержатся обязательство и способ возмещения затрат лицу (заявителю), с которым заключен договор о подготовке документации по планировке территории (если он не станет участником или победителем аукциона) на подготовку такой документации, на проведение кадастрового учета земельных участков, сформированных в проекте межевания, а также обязательство о сроках возмещения затрат.

Возмещение затрат может быть произведено победителем аукциона в установленные договором сроки или органом местного самоуправления из средств задатка, внесенного участниками конкурса.

4. При отсутствии исходной информации в администрации муниципального образования Даровской муниципальный район или администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение заявитель может обеспечить подготовку исходной информации путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,
- заключения с администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение договора об оказании услуг по подготовке исходной информации.

5. Подготовка исходной информации, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяют администрация муниципального образования Даровской муниципальный район или администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение.

Исходная информация содержит:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном уполномоченным органом;

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

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

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

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является уполномоченный орган, то необходимая информация может запрашиваться от организаций на основании соглашений об обмене информационными ресурсами между органами местного самоуправления муниципального образования Даровской муниципальный район или муниципального образования Кобрское сельское поселение и органами, организациями, осуществляемом на регулярной и безвозмездной основе, если иное не установлено законодательством.

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

6. Заявитель, самостоятельно обеспечивший подготовку исходной информации, на основании принятого администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение решения о подготовке документации по планировке территории имеет право заключить договор с организацией на подготовку документации по планировке территории.

7. По завершении подготовки документации по планировке территории администрация муниципального образования Даровской муниципальный район осуществляет проверку документации по планировке территории на соблюдение требований региональных нормативов, иных нормативно-технических документов и на соблюдение прав и интересов смежных землепользователей. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение может сделать запрос в иные органы и организации по проекту планировки, проекту планировки с проектом межевания.

В случае, если в составе документации по планировке территории осуществлялась подготовка проекта планировки, администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение, совместно с Комиссией, организуются публичные слушания в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

В случае, если документация по планировке территории разрабатывалась в виде проекта межевания, не позднее семи рабочих дней после проверки документации администрация муниципального образования Даровской муниципальный район, направляет заключение главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение.

К заключению прилагается общая стоимость затрат (подлежащая возмещению) на обеспечение работ по градостроительной подготовке земельного участка и документы, подтверждающие выполнение таких работ.

8. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение семи дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо решение об отказе в утверждении такой документации. Градостроительный план(ы) земельных участков утверждаются в составе такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации, оно должно содержать:

1) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденной документации по планировке территории подготовку межевого плана и кадастровый учет земельных участков(а) в сроки, установленные законодательством;

2) требование к структурному подразделению о представлении на утверждение сметы затрат на градостроительную подготовку земельного участка(ов), подготовку межевого плана и кадастровый учет и документов, подтверждающих выполнение данных работ;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка (ов) посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях на торгах, с определением формы торгов. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов;

Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение трех дней со дня принятия решения предоставляет заявителю доверенность на совершение действий, указанных в подпункте 1 пункта 8 настоящей статьи от имени органа местного самоуправления.

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

10. В случаях, когда градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства осуществляется по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования Даровской район или муниципального образования Кобрское сельское поселение, уполномоченное структурное подразделение организует работы по формированию земельных участков в рамках осуществляемых на основе утвержденного администрации муниципального образования Даровской район, администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

Указанные работы оплачиваются из средств бюджета муниципального района или сельского поселения и выполняются физическими, юридическими лицами по договорам с администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение на основе муниципального заказа, проводимого уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

Статья 16.2 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и на 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 и строительства может осуществляться по инициативе заявителей, органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение, органов местного самоуправления муниципального образования Даровской район (или на основании совместного решения).

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 муниципального образования Кобрское сельское поселение.

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 земле-

пользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности (муниципального образования Даровской район или администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение - в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности), не позднее десяти дней со дня регистрации заявки, 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:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем подготовки договора (соглашения), заключаемого между заявителем и администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение об обеспечении заявителем градостроительной подготовки земельного участка для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Процедура градостроительной подготовки земельных участков землеустроительных работ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 16.1 настоящих Правил.

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

6. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана, правил землепользования и застройки вправе:

- самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

- а) документацию по планировке, включающую чертежи планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения указанного аукциона;

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

- устанавливать форму торгов земельных участков для строительства объектов капитального строительства, за исключением жилищного строительства.

Статья 16.3. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции – развитие застроенной территории

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

2. В отношении застроенной территории, по реконструкции которой администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение принято решение о развитии застроенной территории, процедура градостроительной подготовки земельных участков и предоставления для строительства объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанное право возникает при наличии Правил землепользования и застройки, определяющих возможность изменения землепользования и застройки на соответствующих территориях.

Статья 16.4 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, администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, администрации муниципального образования Даровской район (или на основании совместного решения).

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территории, земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома осуществляется в порядке, установленном градостроительным и земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

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:

- 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 - порядке, определенном законодательством статьей 16.1 настоящих Правил;

- органов местного самоуправления муниципального образования Даровской район, муниципального образования Кобрское сельское поселение, 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 - в порядке, определенном законодательством статьей 16.1 настоящих Правил;

- 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 - в порядке, установленном законодательством;

- органов местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение, муниципального образования Даровской район, которые в соответствии с планом мероприятий, утвержденным главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, 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, в порядке, установленном законодательством.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку проекта межевания.

4. При подготовке и согласовании проекта межевания должны соблюдаться требования градостроительного законодательства путем:

- учета характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

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

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

- 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.

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.

6. Проекты межевания подлежат согласованию:

- уполномоченным органом в области градостроительной деятельности - в части соответствия:

- а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

- б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

- в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

- д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

- в случаях, установленных законодательством, правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проекта межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проект межевания. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в соответствии с пунктом 5 статьи 10 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков,

- б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных и частных сервитутов.

7. Проект межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, который в течение 10 дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении проекта межевания;

- об отказе в утверждении проекта межевания с обоснованием причин.

8. В случае отказа в утверждении проекта межевания:

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

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания повторно представить его на согласование и утверждение главой муниципального образования Кобрское сельское поселение.

9. Утвержденный проект межевания является основанием для проведения в соответствии с земельным законодательством государственного кадастрового учета земельного участка.

10. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе программы (плана) межевания застроенных территорий с целью установления границ земельных участков многоквартирных жилых домов и выделения свободных земельных участков для застройки.

Орган администрации муниципального образования Даровской район, уполномоченный в области градостроительной деятельности (при отсутствии такого органа в администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение) обеспечивает реализацию инициатив администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение, муниципального образования Даровской район в части межевания застроенных территорий путем:

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

Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства

Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.

1. Порядок предоставления сформированных в порядке статьи 16.1 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Даровской район.

Права на сформированные в порядке статьи 16.1 настоящих Правил земельные участки из состава государственных, муниципальных земель предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

2. Порядок предоставления сформированных в порядке статьи 16.2 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Даровской район.

Права на сформированные в порядке статьи 16.2 настоящих Правил земельные участки из состава государственных, муниципальных земель предоставляются физическим, юридическим лицам на аукционах.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статьи 16.3 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством, статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Даровской район.

Договор о развитии застроенной территории заключается администрацией муниципального образования Даровской район или администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий) с победителем открытого аукциона.

4. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 16.4 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

Указанные права:

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

- могут предоставляться бесплатно по решениям главы администрации муниципального образования Даровской район, принимаемым по рекомендации органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

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

6. Порядок предоставления земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

7. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, осуществляется в соответствии со ст. 28, 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение, осуществляется администрацией муниципального образования Даровской район, если законодательством не предусмотрено иное.

В соответствии с ч.11 ст.30 Земельного кодекса Российской Федерации предварительное согласование места размещения объекта не проводится при его размещении в сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке (проект планировки, проект межевания) и правилами землепользования и застройки (зонированием территории), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Предварительное согласование места размещения объекта в муниципальном образовании Кобрское сельское поселение, после введения в действие настоящих Правил, не проводится в границах территориальных зон, для которых в соответствии с Правилами установлены градостроительные регламенты. В границах таких зон, формирование земельных участков осуществляется в соответствии со статьями 16.1, 16.3, 16.4 настоящих Правил.

Предоставление сформированных земельных участков для строительства осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

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

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

Статья 18. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

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

Порядок подготовки решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

ции, законодательством о градостроительной деятельности Кировской области и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами муниципального образования Даровской район.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд, является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории – проект планировки, проект планировки с проектом межевания в его составе, решения администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение о развитии застроенной территории.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

3. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на таких участках может быть принято после утверждения соответствующих проектов планировки территории и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них, расположенных в порядке, установленном законодательством.

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

Статья 19. Установление ограничений прав на земельные участки

В соответствии с законодательством, орган местного самоуправления имеет право установить ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, прокладки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации)

Статья 20. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства

1. Правом производить строительные изменения земельных участков, объектов капитального строительства – осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, проводить иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения может быть реализовано при наличии градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство.

2. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проведение государственной экспертизы осуществляется в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО, Постановлением Правительства Кировской области от 11.05.2010 № 51/202 «Об утверждении Порядка выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства регионального значения».

Разрешение на строительство выдается администрацией муниципального образования Даровской муниципальный район или администрацией муниципального образования Кобрское сельское поселение (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности). Исключением являются случаи, определенные частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

5. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются в порядке, установленном статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства осуществляются в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО.

7. Перечень объектов, на которые не требуется получения разрешения на строительство, установлен частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-ЗО.

Строительство объектов осуществляется в соответствии с утвержденным градостроительным планом земельного участка. Лица, осуществляющие изменения объекта капитального строительства, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких изменений.

8. Если строительные изменения объекта капитального строительства и (или) его части не затрагивают конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом, администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности муниципального образования Даровской район (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности), предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Статья 21. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

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

2. В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства (кроме жилищного строительства), решение о предоставлении земельного участка в аренду или собственность осуществляется на основании решения администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение о предварительном согласовании места размещения объекта.

3. Архитектурно-планировочные задания, выданные до введения в действие настоящих Правил, должны быть заменены на градостроительные планы земельных участков, для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

5. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда они:

1) имеют вид или виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами;

2) имеют вид или виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, а также расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов;

3) имеют размеры и параметры меньше (минимальная площадь земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, соседних построек) или больше (высота и этажность построек, коэффициент использования территории земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

6. Решением главы администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение может быть придан статус несоответствия предприятий и иных объектов недвижимости Правилам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижает стоимость этих объектов, а также создает угрозу здоровью и жизни людей.

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

Статья 22. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты недвижимости, указанные в пункте 5 статьи 21 Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности и обязательным государственным нормативам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья людей, а также для окружающей природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования до приведения их в соответствие с Правилами.

2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и имеющие вид или виды использования, которые поименованы как условно разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами, считаются разрешенными.

3. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пункте 3 настоящей статьи Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения

используемой технологии в соответствии с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

4. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием их в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм и правил.

В случае, если жилые территориальные зоны полностью или частично расположены в санитарно-защитной зоне предприятия (падают в зону действия ограничений от предприятия), нанесенной на карту зон ограничений, сокращение санитарно-защитной зоны предприятия проводится в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача по Кировской области от 22 сентября 2008 № 08.

5. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

6. Несоответствующие объекты, расположенные в границах улиц, проездов и площадей, определенных красными линиями, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления поселения в порядке, установленном законодательством, и в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

Статья 23. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация муниципального образования Кобрское сельское поселение действует в части, не противоречащей Правилам.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), путем приведения в соответствие требованиям установленным ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ, а так же путем внесения изменений в части установленных Правилами территориальных зон и градостроительных регламентов;

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

Статья 24. Внесение изменений в Правила и приведение текста и карт Правил в соответствии с правовыми актами

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

1.1. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Кировской области, местных нормативных правовых актах. Одновременно с внесением в текстовую часть документа изменений, вносятся изменения в «Приложения» - алгоритмы-схемы организационно-правовых порядков градостроительной подготовки земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (часть 4 Правил). В результате изменений в законодательстве Российской Федерации, законодательстве Кировской области, в нормативных правовых актах Российской Федерации, Кировской области, а также в технических регламентах, проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила и в Часть 4 не требуется и осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение самостоятельно или по инициативе администрации муниципального образования Даровской муниципальный район;

2) несоответствие настоящих Правил генеральному плану Кобрского сельского поселения, схеме территориального планирования Даровского муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план Кобрского сельского поселения или схему территориального планирования Даровского муниципального района изменений;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

1.2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования Даровской муниципальный район в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования Кобрское сельское поселение, а также, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

5) физическими или юридическими лицами 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.

1.3. 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 изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение.

1.4. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменения Правил или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

1.5. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение 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 размещается на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети "Интернет".

6. По запросу Комиссии соответствующие органы, а также подразделения администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, готовят и представляют в согласованные сроки официальные заключения по проекту изменения Правил.

1.6. Администрация муниципального образования Кобрское сельское поселение или администрация муниципального образования Даровской муниципальный район (в соответствии с соглашением о разграничении полномочий 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 и направляет проект изменения Правил главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящем пункте, в Комиссию на доработку.

1.7. Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение 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.

1.8. Оповещение о публичных слушаниях по проекту изменения Правил должно содержать информацию о:

- 1) характере обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

1.9. Публичные слушания по проекту изменения Правил проводятся в соответствии с положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Кобрское сельское поселение.

1.10. Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение в течение десяти дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения или о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления либо принимает решение об отказе.

1.11. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменения Правил со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний составляет не более двух месяцев не может быть менее двух месяцев и не более четырех месяцев.

1.12. 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 Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строитель-

ства, правообладателям зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменений в Правила.

1.13. Представительный орган муниципального образования Кобрское сельское поселение по результатам рассмотрения проекта изменений Правил и обязательных приложений к нему (протокол публичных слушаний и заключение о результатах таких публичных слушаний) утверждает изменения Правил или направляет проект изменений Правил Главе администрации муниципального образования Кобрское сельское поселение на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

1.14. Изменения Правил подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования Даровской муниципальный район в сети "Интернет".

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил в судебном порядке.

2. Приведение текста и карт Правил в соответствие с нормативными правовыми актами - изменение текста Правил и (или) карт Правил, вызванное принятием нормативных правовых актов (сторонние обязательные предписания), которые по отношению к Правилам имеют большую юридическую силу.

2.1. К сторонним обязательным предписаниям относятся:

- 1) нормативные правовые акты Российской Федерации, принятые после вступления Правил;
- 2) нормативные правовые акты Кировской области, принятые после вступления в силу Правил;
- 3) решения судов (в том числе и арбитражных судов), вступившие в законную силу и содержащие решения, касающиеся содержания и применения Правил.

2.2. Приведение текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами, осуществляется без процедуры публичных слушаний и осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования Кобрское сельское поселение самостоятельно, путем принятия соответствующего решения.

Статья 24.1. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. При условии обязательного соблюдения технических регламентов, градостроительных норм, санитарных норм и правил.

Случаи изменения видов разрешенного использования недвижимости:

- 1) один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства (например, в зоне сельскохозяйственного использования пахотное использование заменяется на огородное использование), либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство (например, изменение огородного хозяйства на строительство дачного дома);
- 2) один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется для целей строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в том числе капитальный ремонт и текущий ремонт);

5) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких-либо строительных работ.

При изменении вида разрешенного использования по 1 случаю, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка, с указанием случая, в орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район. Орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка. К данному уведомлению прикладывается копия уведомления от заявителя.

При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю, когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Заявитель направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район. В таком заявлении должно быть указано наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией. При этом если земельный участок был предоставлен для одного вида разрешенного использования, а разрешение на строительство выдано на строительство объекта по другому виду разрешенного использования, то орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, в пятидневный срок с даты выдачи разрешения на строительство, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (с указанием адреса земельного участка либо объекта).

При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а также заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением работ, не требующих получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом).

Заключение должно содержать вывод о необходимости подготовки разделов проектной документации в случае, если перепрофилирование (преобразование) объекта осуществляется с проведением капитального ремонта.

б) о возможности преобразования (перепрофилирования) объекта капитального строительства без проведения каких-либо строительных работ.

Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

Орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район в течение десяти дней с даты поступления документов подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального повлечет нарушение требований обеспечения безопасности технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществление намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений администрации муниципального образования Даровской муниципальный район, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения органа осуществляющего полномочия в области градостроительной деятельности администрации муниципального образования Даровской муниципальный район.

В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование) в соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

Статья 25. Ответственность за нарушение Правил

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

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, установленные к территориальным зонам, обозначенным на «Карте градостроительного зонирования», включающие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Жилые зоны

Ж-1 - зона малоэтажной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа

Ж-2 - зона многоквартирных жилых домов высотой 2-3 этажа (отдельно стоящих или секционных)

Ж-1-П – зона перспективной малоэтажной жилой застройки

Ж-1-Г - зона коллективных и индивидуальных гаражей боксового типа, овощных кладовок

Общественно-деловые зоны

ОД-1 – общественная зона объектов социального назначения

ОД-2 - зона объектов общественно-делового назначения

Производственные зоны

П-1 - зона предприятий V класса вредности

П-2 - зона предприятий IV класса вредности

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

ИТИ-1 – зона инженерных сооружений

Рекреационные зоны

Р-1 - зона природных ландшафтов и лесопарков

Зоны культовых объектов и сооружений

К-1 - зоны культовых объектов и сооружений

Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты территориальных зон устанавливают виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в этих зонах.

Ж-1 - зона малоэтажной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блок-секций 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:

индивидуальные жилые дома;

блокированные жилые дома (каждая блок-секция на одну квартиру);

ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) с правом ведения капитального жилого строения;
 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 аптеки;
 пункты первой медицинской помощи;
 поликлиники общей площадью не более 600 м²;
 спортзалы;
 магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м²;

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Объекты или помещения предпринимательской деятельности (не имеющие класс вредности по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) в границах индивидуальных жилых домов, блокированных усадебных жилых домов;
 многоквартирные отдельно стоящие и секционные жилые дома высотой 2 и 3 этажа;
 объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны; кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
 библиотечные, клубные здания, дома культуры;
 спортплощадки, теннисные корты;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
 почтовые отделения;
 общественные резервуары для хранения воды;
 противопожарные водоемы и резервуары;
 коллективные овощехранилища (кладовки);
 парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; площадки для мусоросборников;
 аллеи, скверы;
 лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины;
 отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины;
 открытая стоянка на 1 автомашину;
 строения для содержания домашних животных (коз, собак, кроликов, птицы и т.д.);
 индивидуальные бани;
 хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд);
 строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
 теплицы;
 оранжереи;
 надворные туалеты;
 индивидуальные колодцы, скважины для забора воды;
 площадки для мусоросборников;
 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», нормативах градостроительного проектирования.

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

Максимальная площадь земельного участка:

для индивидуальных жилых домов - 5000 кв.м. (включая площадь застройки)

Минимальная площадь земельного участка:

для индивидуальных жилых домов – 400 кв.м. (включая площадь застройки);

для блокированных жилых домов: 400 кв.м. (включая площадь застройки);

для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки); 30 кв.м. (без застройки).

Индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом должны отстоять по линии регулирования застройки от красной линии улицы – не менее чем на 5 м (для вновь образуемых земельных участков), от проезда - не менее чем на 3 м, в существующей застройке – по существующей линии застройки.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального блокированного жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

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

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

Высота зданий:

для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей (включая мансардный этаж) и высота от уровня земли: до верха плоской крыши – не более 8,6 м; до конька скатной крыши – не более 10 м;

для отдельно стоящего гаража, в том числе с хозяйственным помещением на 2 этаже, высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной крыши - 6м;

Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);

характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

высота ограждения должна быть не более 2 м;

при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.

Коэффициент использования территории земельного участка

для усадебных жилых домов - не более 0,67;

для блокированных жилых домов - не более 0,8.

Ж-2 – зона многоквартирных жилых домов высотой 2-3 этажа (отдельно стоящих или секционных)

Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки состоящей преимущественно из многоквартирных отдельно стоящих или секционных (не более четырех блок-секций) жилых домов, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, а также социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, связи, торговли и др.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные жилые дома высотой 2 - 3 этажа;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 аптеки;
 пункты первой медицинской помощи;
 спортплощадки, теннисные корты;
 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения;
 почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты;
 пункты милиции;
 поликлиники общей площадью не более 600 м²;
 спортплощадки, теннисные корты;
 спортзалы, залы рекреации;
 библиотечные здания;
 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения;
 почтовые отделения;
 аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

блокированные жилые дома;
 индивидуальные жилые дома;
 объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
 закусочные, столовые общей площадью не более 400 кв.м;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
 магазины, торговой площадью не более 400 кв.м.
 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
 бани;
 отопительные котельные (в том числе пристраиваемые);
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 пожарные депо;
 коллективные овощехранилища;
 автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
 площадки для выгула собак.
 отдельно стоящие гаражи боксового типа или открытые стоянки легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов);
 отдельные стоянки легковых автомобилей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гаражи, встроенные в жилые дома;
 сараи для дров при отсутствии центрального отопления;
 площадки для мусоросборников;
 противопожарные резервуары и водоемы;
 элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормативами градостроительного проектирования.

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

Минимальная площадь земельного участка:
 для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (из расчета на одного человека):
19,3 м²;

для блокированных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки); 30 кв.м. (без застройки);

Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

Высота зданий:

для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 8,6 м; до конька скатной кровли - не более 10 м;

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

Коэффициент использования территории земельного участка: не более 0,94.

Ж-1-П – зона перспективной малоэтажной жилой застройки

Зона предназначена для перспективного размещения и функционирования жилых домов усадебного типа, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов с приквартирными земельными участками, объектов культурно-бытового и социального назначения, строительство и размещение телевизионных ретрансляторов (сооружения связи и телерадиовещания).

Для развития указанной зоны, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, необходима разработка и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории, строительство инженерной и транспортной инфраструктуры

Ж-1-Г – зона застройки гаражами боксового типа в жилой зоне

Зона предназначена для размещения и функционирования в жилой застройке гаражей боксового типа

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

гаражи боксового типа отдельно стоящие и блокированные.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

ремонтные мастерские;

мастерские по обслуживанию автотранспортных средств;

стоянки для легковых автомобилей.

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

Здания гаражей одноэтажные, максимальные размеры гаражного бокса 4х8 м,

Высота этажа – не более 3,5 м.

Общественно-деловые зоны

ОД-1 – общественная зона объектов социального назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, эксплуатации жилых домов, объектов торговли и общественного питания, их реконструкции

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

больницы;
аптеки;
пункты первой медицинской помощи;
поликлиники;
медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей;
школы начальные и средние, музыкальные;
детские сады, иные объекты дошкольного образования;
детские дома;
спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
стадионы
бассейны, спортклубы;
клубы (залы встреч и собраний);
библиотеки, архивы;
музеи, выставочные залы;
театры, концертные залы;
средние специальные учебные заведения;
профессионально-технические училища;
предприятия торговли.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства;
спортивные школы;
универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
теле- и радиостудии;
отопительные котельные;
наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках;
общественные туалеты;
рестораны, бары;
предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые;
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
здания органов управления;
издательства и редакционные офисы;
банки, отделения банков;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

подземные и встроенные в здания гаражи;
парковки для машин перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры;

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

ОД-2 – зона объектов общественно-делового назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи и отправления культа, зданий органов управления; эксплуатации жилых домов, объектов торговли и общественного питания, их реконструкции

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты, включенные в основные виды использования для зоны ОД-1;
 гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
 компьютерные центры;
 танцзалы, дискотеки;
 кинотеатры, видеосалоны;
 театры-студии;
 торговые центры, выставки товаров;
 предприятия торговли;
 рестораны, бары;
 предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые;
 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
 приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
 офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
 здания органов управления;
 издательства и редакционные офисы;
 банки, отделения банков;
 суды, нотариальные конторы и иные юридические учреждения;
 отделения милиции, участковые пункты милиции;
 рекламные агентства;
 почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 проектные и конструкторские бюро.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

многоквартирные жилые дома отдельно стоящие и секционного типа;
 здания смешанного использования высотой 3-5 этажа с жилыми помещениями в верхних этажах и объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже;
 бани;
 прачечные;
 пожарные депо;
 ветеринарные лечебницы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

учебные здания;
 лаборатории;

учебные мастерские;
 общежития;
 хозяйственные постройки;
 гаражи;
 спортплощадки.

элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Производственные зоны

П-1 - зона предприятий V класса вредности

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

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

предприятия и производства V класса вредности;
 производственные базы коммунальных предприятий;
 производственные базы предприятий торговли;
 объекты дорожного сервиса V класса вредности;
 мотели;
 автодромы и мотодромы;
 склады V класса вредности;
 спортивно-оздоровительные учреждения;
 нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;
 сооружения инженерного оборудования предприятий;
 наземные автостоянки закрытого и открытого типа для легкового а/транспорта;
 зеленые насаждения специального назначения (для санитарно-защитных зон);
 отопительные котельные;
 автостанции;
 пожарные депо;
 автозаправочные станции для заправки для легкового автотранспорта;
 станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов;
 автомобильные мойки до 2 постов;
 ведение личного подсобного хозяйства.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

магазины;
 прачечные;
 спортзалы, залы рекреации;
 спортплощадки;
 площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства V класса вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

производственные здания предприятий;
 сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;

складские здания;
открытые площадки складирования;
объекты, связанные с обслуживанием предприятия;
административные и бытовые здания;
проектные и конструкторские бюро;
научно-исследовательские лаборатории;
предприятия общественного питания (столовые, буфеты);
пункты первой медицинской помощи;
зеленые насаждения специального назначения;
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.
подземные и встроенные в здания гаражи;
элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

П-2 - зона предприятий IV класса вредности

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 вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

предприятия и производства IV класса вредности;
предприятия и производства машиностроения и металлообработки;
предприятия и производства деревообрабатывающей промышленности;
предприятия и производства легкой промышленности;
предприятия и производства пищевой промышленности;
предприятия топливной промышленности;
предприятия энергетики;
предприятия промышленности строительных материалов и стройиндустрии;
предприятия дорожной службы;
предприятия транспорта;
предприятия связи;
производственные базы строительных организаций;
производственные базы коммунальных предприятий;
производственные базы предприятий торговли;
объекты дорожного сервиса IV класса вредности;
предприятия и производства V класса вредности.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

магазины;
прачечные;
спортзалы, залы рекреации;
спортплощадки;
мотели;
автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;
станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей;
площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства IV и V классов вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

производственные здания предприятий;
 сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;
 складские здания;
 открытые площадки складирования;
 объекты, связанные с обслуживанием предприятия:
 административные и бытовые здания;
 проектные и конструкторские бюро;
 научно-исследовательские лаборатории;
 предприятия общественного питания (столовые, буфеты);
 пункты первой медицинской помощи;
 пожарное депо;
 зеленые насаждения специального назначения;
 открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
 площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

ИТИ-1 – зона инженерных сооружений

Зона предназначена для размещения и функционирования площадных объектов систем водоснабжения и канализации.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

объекты водоснабжения:
 артезианские скважины;
 насосные станции водоснабжения;
 реагентное хозяйство;
 регулирующие и запасные емкости;
 объекты канализации:
 канализационные сооружения механической и биологической очистки стоков;
 канализационные насосные станции.
 объекты электроснабжения

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
 зеленые насаждения специального назначения.

Рекреационные зоны

Р-1 - зона природных ландшафтов и лесопарков

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения, занятия физической культурой и спортом при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

лесные массивы;
 лесопарки;
 лесополосы (в том числе лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов);
 пруды;
 озера;
 водохранилища;
 пляжи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

универсальные спортивные комплексы, спортивные сооружения, спортивные базы;
 места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
 спортивные площадки;
 лодочные и спасательные станции;
 водоемы;
 прокат игрового и спортивного инвентаря;
 предприятия общественного питания быстрого приготовления пищи;
 объекты розничной торговли и обслуживания: временные постройки, киоски, лоточная торговля и торговые павильоны;
 места для парковки машин.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

спортивные дорожки;
 пункты первой медицинской помощи;
 общественные туалеты;
 элементы дизайна;
 скульптурные композиции;
 объекты декоративно-монументального искусства;
 фонтаны;
 малые архитектурные формы;
 беседки;
 аттракционы;
 детские развлекательные и игровые площадки, игровые площадки и площадки отдыха для взрослых;
 скамьи для отдыха.

Зона культовых объектов и сооружений

К-1 – Зона культовых объектов и сооружений

Зона используется для строительства, реконструкции и эксплуатации зданий и сооружений православных храмов

Основные виды использования:

- храмы;
- церкви

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- выездные и входные ворота;
- автостоянка;
- церковный киоск;
- скамьи для отдыха;
- цветник;
- церковно-причтовый дом;
- озелененная территория;
- туалеты для прихожан;
- хозблок с гаражом;
- мусоросборник.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, обозначенные на «Карте зон с особыми условиями использования территории», включают ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. «Карта зон с особыми условиями использования территории» является неотъемлемой частью «Карты градостроительного зонирования».

На карте с особыми условиями использования территории нанесены водоохранные зоны, примыкающие к водоемам, санитарно-защитные зоны предприятий и объектов капитального строительства, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, в границах которых установлен специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Перечень водоохранных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения, обозначенных на «Карте зон с особыми условиями использования территории»

- водоохранная зона водного объекта
- санитарно-защитная зона объектов

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством в области охраны окружающей среды.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

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

В водоохраной зоне запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация летних лагерей.

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.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно – защитных зонах предприятий и объектов установлены по отношению к предусмотренным в Правилах видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
 ландшафтно-рекреационные зоны;
 зоны отдыха;
 территории курортов, санаториев и домов отдыха;
 территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
 территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 спортивные сооружения;
 детские площадки;
 образовательные и детские учреждения;
 лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления;
- конструкторские бюро;
- здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гостиницы;
- гаражи;
- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
- ЛЭП, электроподстанции;
- нефте- и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей.

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.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
с. Кобра Кобрского сельского поселения Даровского района Кировской области



Reproduction of this article is permitted in print or electronic form under the following conditions: (1) The fee of \$10.00 per copy must be paid directly to the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. (2) Authorization does not extend to multiple copying for promotional or commercial purposes. ISI Tear Sheet Service, 3501 Market Street, Philadelphia, PA 19104, USA, is authorized to supply single copies of separate articles for private use only. For all other use, permission should be sought from Cambridge University Press. This article is subject to the Cambridge University Press Standard Conditions of Use, available at <http://www.journals.cambridge.org>. This article contains material protected by intellectual property law. No part of this article may be reproduced without the written permission of the Cambridge University Press.

Вопросы, связанные с регистрацией в городе МОСКВА и МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, можно задать по телефону: 8 (495) 777-77-77.

Statistik Austria (Vorgängerinstitution) ist verantwortlich für die Bereitstellung der Daten. Die Daten sind nicht für rechtliche Ansprüche geeignet. Die Daten sind nicht für rechtliche Ansprüche geeignet. Die Daten sind nicht für rechtliche Ansprüche geeignet.