**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ**

**САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Утверждены Решением Собрания представителей

№ 37 от 30.06.2008

В редакции Решения Собрания представителей

№ 132 от 30.08.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 6](#_Toc180743209)

[Глава I. Общие положения о землепользовании и застройке в сельском поселении Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области 6](#_Toc180743210)

[Статья 1. Предмет Правил землепользования и застройки 6](#_Toc180743211)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 7](#_Toc180743212)

[Статья 3. Участники отношений по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины 9](#_Toc180743213)

[Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения Челно-Вершины в сфере землепользования и застройки 9](#_Toc180743214)

[Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 12](#_Toc180743215)

[Статья 6. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке 13](#_Toc180743216)

[Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14](#_Toc180743217)

[Глава II. Градостроительное зонирование территории сельского поселения Челно-Вершины 14](#_Toc180743218)

[Статья 8. Зонирование территории сельского поселения Челно-Вершины 14](#_Toc180743219)

[Статья 9. Градостроительные регламенты 15](#_Toc180743220)

[Статья 10. Зоны с особыми условиями использования территорий 16](#_Toc180743221)

[Статья 11. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства 17](#_Toc180743222)

[Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 18](#_Toc180743223)

[Статья 13. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 19](#_Toc180743224)

[Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 20](#_Toc180743225)

[Статья 15. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов 20](#_Toc180743226)

[Глава III. Планировка территории сельского поселения Челно-Вершины 21](#_Toc180743227)

[Статья 16. Назначение документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины 21](#_Toc180743228)

[Статья 17. Виды документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины 22](#_Toc180743229)

[Статья 18. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины 23](#_Toc180743230)

[Статья 19. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины 24](#_Toc180743231)

[Статья 20. Утверждение документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины 27](#_Toc180743232)

[Статья 21. Градостроительные планы земельных участков 28](#_Toc180743233)

[Статья 22. Развитие застроенных территорий сельского поселения Челно-Вершины 28](#_Toc180743234)

[Глава IV. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства 31](#_Toc180743235)

[Статья 23. Основания осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства 31](#_Toc180743236)

[Статья 24. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 32](#_Toc180743237)

[Статья 25. Подготовка и утверждение проектной документации, получение технических условий 33](#_Toc180743238)

[Статья 26. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий 34](#_Toc180743239)

[Статья 27. Выдача разрешений на строительство 36](#_Toc180743240)

[Статья 28. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 40](#_Toc180743241)

[Статья 29. Строительный контроль 42](#_Toc180743242)

[Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию 43](#_Toc180743243)

[Глава V. Иные вопросы землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины 45](#_Toc180743244)

[Статья 31. Принципы осуществления застройки территории сельского поселения Челно-Вершины 29](#_Toc180743245)

[Статья 32. Принципы формирования и предоставления земельных участков в границах сельского поселения Челно-Вершины для строительства 45](#_Toc180743246)

[Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд 47](#_Toc180743247)

[Статья 34. Резервирование земель для муниципальных нужд 48](#_Toc180743248)

[Статья 35. Установление публичных сервитутов 48](#_Toc180743249)

[Статья 36. Информационное обеспечение градостроительной деятельности на территории сельского поселения Челно-Вершины 50](#_Toc180743250)

[Статья 37. Контроль в сфере землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины 51](#_Toc180743251)

[Статья 38. Ответственность за нарушение Правил 52](#_Toc180743252)

[Глава VI. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины 52](#_Toc180743253)

[Статья 39. Основания для внесения изменений в Правила 52](#_Toc180743254)

[Статья 40. Порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила 53](#_Toc180743255)

[Глава VII. Заключительные положения 54](#_Toc180743256)

[Статья 41. 54](#_Toc180743257)

[РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 58](#_Toc180743258)

[Глава VIII. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области и карты зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Челно-Вершины Самарской области 58](#_Toc180743259)

[Статья 42. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области 58](#_Toc180743260)

[Статья 43. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области 58](#_Toc180743261)

[Статья 44. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 58](#_Toc180743262)

[РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 60](#_Toc180743263)

[Глава IX. Градостроительные регламенты 60](#_Toc180743264)

[Статья 45. Перечень территориальных зон. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 60](#_Toc180743265)

[Статья 46. Перечень зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий в границах зон охраны водных объектов 94](#_Toc180743266)

[Статья 47. Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон 97](#_Toc180743267)

[Статья 48. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах 99](#_Toc180743268)

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Глава I. Общие положения о землепользовании и застройке в сельском поселении Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области

Статья 1. Предмет Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области, Уставом сельского поселения Челно-Вершины регулируют отношения по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области (далее также – сельское поселение Челно-Вершины).

2. Правила устанавливают градостроительное зонирование территории сельского поселения Челно-Вершины в границах, установленных Законом Самарской области «Об образовании сельских поселений в пределах муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, наделении их соответствующим статусом и установлении их границ» от 25.02.2005 №50-ГД, в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

3. Правила включают в себя:

1) порядок регулирования землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области (раздел I Правил);

2) карту градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области и карты зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области (раздел II Правил);

3) градостроительные регламенты (раздел III Правил).

4. Карты зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области включают:

1) карту зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области;

2) карту зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. Правила разработаны в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения Челно-Вершины, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного и исторического наследия;
2. создания условий для планировки территории сельского поселения Челно-Вершины;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории сельского поселения Челно-Вершины;
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

1. В целях применения Правил используются следующие основные понятия:

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Строительство -** создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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

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

**Красные линии** –линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Блокированный жилой дом** – жилой дом, состоящий из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**Технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

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

**Арендатор земельного участка** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на основании договора аренды или договора субаренды.

**Землевладелец** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователь** – лицо, владеющее и пользующееся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

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

**Публичные слушания** – форма участия населения сельского поселения Челно-Вершины в решении вопросов местного значения, используемая в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, и регламентированная Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в сельском поселении Челно-Вершины, утвержденным решением Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины (далее – Положение о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины).

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Самарской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка.

Статья 3. Участники отношений по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины

1. Участниками отношений по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины являются:

1) Российская Федерация;

2) Самарская область;

3) муниципальный район Челно-Вершинский Самарской области;

3) сельское поселение Челно-Вершины;

4) физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, Самарской области, муниципального района Челно-Вершинский Самарской области и сельского поселения Челно-Вершины в отношениях по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Самарской области, органы местного самоуправления муниципального района Челно-Вершинский Самарской области и сельского поселения Челно-Вершины в пределах своей компетенции.

3. Участники отношений по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины обязаны соблюдать Правила.

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения Челно-Вершины в сфере землепользования и застройки

1. Собрание представителей сельского поселения Челно-Вершины, Глава сельского поселения Челно-Вершины и Администрация сельского поселения Челно-Вершины осуществляют правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области, Уставом сельского поселения Челно-Вершины, Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Регулирование вопросов землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины осуществляется в соответствии с принципами эффективности, справедливости, публичности, открытости, прозрачности процедур предоставления земельных участков и осуществления иных действий по землепользованию и застройке.

3. К полномочиям Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины в сфере регулирования землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины относятся:

1. утверждение Правил и генерального плана сельского поселения Челно-Вершины, внесение в них изменений;
2. принятие решений о порядке использования земельных участков, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в случаях, предусмотренных федеральными законами;
3. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования в сельском поселении Челно-Вершины;
4. определение порядка организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности сельского поселения Челно-Вершины;
5. принятие решений об установлении публичных сервитутов в отношении земельных участков в границах сельского поселения Челно-Вершины;
6. контроль за соблюдением Главой сельского поселения Челно-Вершины, Администрацией сельского поселения Челно-Вершины, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них указанными актами полномочий;
7. иные полномочия, отнесенные законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом сельского поселения Челно-Вершины к компетенции представительного органа сельского поселения и не урегулированные Правилами.

4. Глава сельского поселения Челно-Вершины осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины:

1. принимает постановления по вопросам землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины, не урегулированным Правилами и другими решениями Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины, за исключением вопросов, указанных пункте 3 настоящей статьи;
2. утверждает план реализации генерального плана сельского поселения Челно-Вершины;
3. принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
4. принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
5. принимает решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины и утверждает указанную документацию;
6. утверждает градостроительные планы и проекты границ земельных участков, расположенных в границах сельского поселения Челно-Вершины;
7. принимает решения о развитии застроенных территорий сельского поселения Челно-Вершины;
8. принимает решения о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Челно-Вершины, для строительства;
9. принимает решения об изъятии земельных участков, расположенных в границах сельского поселения Челно-Вершины, для муниципальных нужд;
10. осуществляет контроль за соблюдением Администрацией сельского поселения Челно-Вершины и Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них указанными актами полномочий;
11. осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции главы местной администрации поселения законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством;
12. осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы сельского поселения Челно-Вершины Уставом сельского поселения Челно-Вершины, Правилами, решениями Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины.

5. К полномочиям Администрации сельского поселения Челно-Вершины в сфере землепользования и застройки относятся:

1. обеспечение всем заинтересованным лицам возможности ознакомления с настоящими Правилами;
2. подготовка генерального плана сельского поселения Челно-Вершины;
3. обеспечение подготовки документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины;
4. заключение договоров о развитии застроенных территорий сельского поселения Челно-Вершины на основании постановлений Главы сельского поселения Челно-Вершины о развитии застроенных территорий сельского поселения Челно-Вершины;
5. создание инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры на территории сельского поселения Челно-Вершины;
6. изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации;
7. резервирование земель для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации;
8. контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, муниципальный земельный контроль за использованием земель сельского поселения Челно-Вершины;
9. осуществление иных полномочий, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом сельского поселения Челно-Вершины, Правилами, решениями Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины и постановлениями Главы сельского поселения Челно-Вершины не отнесены к компетенции иных органов местного самоуправления сельского поселения Челно-Вершины или комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины (далее – Комиссия) является консультативным органом при Главе сельского поселения Челно-Вершины, образованным в целях подготовки проекта Правил и обеспечения соблюдения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины.

2. Порядок деятельности и состав Комиссии утверждаются постановлением Главы сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Правилами. Численность Комиссии составляет не менее 11 человек и не более 17 человек.

3. Комиссия осуществляет:

1. рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и подготовку рекомендаций для Главы сельского поселения Челно-Вершины;
2. рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготовку рекомендаций для Главы сельского поселения Челно-Вершины;
3. организацию проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в сельском поселении Челно-Вершины;
4. рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов муниципальных правовых актов, связанных с реализацией и применением Правил;
5. иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки градостроительным законодательством и Правилами.

Статья 6. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

2. Не допускаются проведение планировки и осуществление застройки, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

3. В случае, когда существующие объекты капитального строительства невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственники таких объектов обязаны осуществлять меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

4. Осуществление мер, указанных в пункте 3 Правил, должно производиться по согласованию с общественными объединениями инвалидов, действующими на территории сельского поселения Челно-Вершины. Предметом согласования является перечень специальных устройств и (или) конструктивные решения, использование которых необходимо для удовлетворения минимальных потребностей инвалидов.

5. Администрация сельского поселения Челно-Вершины обеспечивает создание инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным учреждениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям).

Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила, в том числе входящие в их состав градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования, представляют собой общедоступную информацию для любых заинтересованных лиц, за исключением содержащихся в них сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация сельского поселения Челно-Вершины обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1. публикации Правил и открытой продажи их копий по цене не выше стоимости изготовления копий Правил;
2. размещения текста Правил на официальном сайте сельского поселения Челно-Вершины в сети «Интернет»;
3. предоставления копий Правил в библиотеки, расположенные на территории сельского поселения Челно-Вершины;
4. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в Администрации сельского поселения Челно-Вершины;
5. предоставления Администрацией сельского поселения Челно-Вершины по запросам физических и юридических лиц 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 (или) совокупности земельных участков (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

 Глава II. Градостроительное зонирование территории сельского поселения Челно-Вершины

Статья 8. Зонирование территории сельского поселения Челно-Вершины

1. На карте градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области устанавливаются границы территориальных зон.

 2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

3. Территориальные зоны в Правилах установлены с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

4. Правообладатели земельных участков и (или) иного недвижимого имущества обязаны соблюдать:

1) градостроительный регламент, установленный Правилами применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок или иное недвижимое имущество;

2) ограничения, установленные применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, – в случаях, когда земельный участок или иное недвижимое имущество расположены в границах данных зон;

3) иные ограничения по использованию недвижимого имущества, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов).

Статья 9. Градостроительные регламенты

1. Для всех территориальных зон сельского поселения Челно-Вершины Правилами установлены градостроительные регламенты.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

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 приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
2. в границах территорий общего пользования;
3. занятые линейными объектами;
4. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Использование земельных участков, указанных в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Самарской области или Собранием представителей сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с федеральными законами.

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

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Установленные Правилами градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, а также Главой сельского поселения Челно-Вершины, Администрацией сельского поселения Челно-Вершины, Комиссией при принятии решений (рекомендаций, заключений) в области землепользования и застройки.

Статья 10. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зонами с особыми условиями использования территорий являются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и не совпадают с границами территориальных зон.

3. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Земельные участки, на которых находится недвижимое имущество, не являющееся объектом культурного наследия, но расположенное в границах территории объектов культурного наследия, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для территории объектов культурного наследия.

Статья 11. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1. основные виды разрешенного использования;
2. условно разрешенные виды использования;
3. вспомогательные виды разрешенного использования (допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляются совместно с ними).

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимого имущества в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к указанным объектам.

6. Инженерно-технические объекты и сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимого имущества в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры сельского поселения Челно-Вершины), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном статьей 12 Правил.

7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускается в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в следующем порядке:

1) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения заявления Комиссией определяются Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины;

2) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Дату проведения публичных слушаний назначает Глава сельского поселения Челно-Вершины;

3) на основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Рекомендации Комиссии должны учитывать результаты публичных слушаний и быть мотивированными;

4) рекомендации Комиссии направляются Главе сельского поселения Челно-Вершины;

5) Глава сельского поселения Челно-Вершины на основании рекомендаций Комиссии в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение в форме постановления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) Постановление Главы сельского поселения Челно-Вершины о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом сельского поселения Челно-Вершины для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте сельского поселения Челно-Вершины в сети «Интернет».

2. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства внесен в градостроительный регламент в порядке, установленном главой VI Правил, по инициативе правообладателя, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения такому лицу на условно разрешенный вид использования принимается без проведения публичных слушаний.

3. Постановление Главы сельского поселения Челно-Вершины о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения могут быть обжалованы в судебном порядке.

4. Копия постановления Главы сельского поселения Челно-Вершины о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия направляется в орган кадастрового учета.

Статья 13. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительным регламентом в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.

2. При разделе, объединении земельных участков, находящихся в собственности заявителя, предельные размеры на вновь сформированные земельные участки не распостраняются вне зависимости от их зоны размещения.

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

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

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) в Комиссию.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения заявления Комиссией определяются Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Дату проведения публичных слушаний назначает Глава сельского поселения Челно-Вершины.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельского поселения Челно-Вершины.

6. Глава сельского поселения Челно-Вершины в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение в форме постановления о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Постановление Главы сельского поселения Челно-Вершины, указанное в пункте 6 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня принятия и может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 15. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов

1. Не допускается использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Допускается использование земельных участков или объектов капитального строительства при несоответствии градостроительному регламенту видов разрешенного использования, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров и предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства или земельного участка, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства и земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Использование земельных участков или объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту по одному или нескольким основаниям, указанным в пункте 2 настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения таких земельных участков или объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом.

4. Изменение видов разрешенного использования объектов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Не допускается изменение несоответствующего вида использования земельных участков или объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования.

5. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Глава III. Планировка территории сельского поселения Челно-Вершины

Статья 16. Назначение документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины

1. В целях обеспечения устойчивого развития территории сельского поселения Челно-Вершины, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, осуществляется подготовка документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины.

2. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

4. Подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются:

1. разделение земельного участка на несколько земельных участков;
2. объединение земельных участков в один земельный участок;
3. изменение общей границы земельных участков.

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.

5. 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.

Статья 17. Виды документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующей документации по планировке территории:

1. проектов планировки как отдельных документов;
2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;
3. проектов межевания как отдельных документов;

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

а) границы элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

б) параметры планируемого развития элементов планировочной структуры;

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

г) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

д) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ застроенных земельных участков;

б) границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

в) границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

г) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

д) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

е) границ зон с особыми условиями использования территории;

и) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются только по заявлениям физических и юридических лиц.

Статья 18. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины

1. Администрация сельского поселения Челно-Вершины обеспечивает подготовку документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины на основании генерального плана сельского поселения Челно-Вершины и Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины при отсутствии генерального плана сельского поселения Челно-Вершины, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины принимает Глава сельского поселения Челно-Вершины по собственной инициативе или по инициативе физических и (или) юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

4. Физические и (или) юридические лица, заинтересованные в проведении работ по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины, подают заявление о подготовке документации по планировке территории в Администрацию сельского поселения Челно-Вершины на имя Главы сельского поселения Челно-Вершины лично или направляют заявление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В указанном заявлении должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой заявителем предлагается осуществить планировку территории (в виде описания и соответствующей схемы);

2) обоснование необходимости выполнения планировки территории;

3) инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В целях инвестиционно-строительных намерений заявителя могут прилагаться графические материалы, чертежи, карты, схемы, технико-экономические обоснования.

5. В двухнедельный срок со дня получения заявления, указанного в пункте 4 настоящей статьи, Глава сельского поселения Челно-Вершины принимает решение о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины либо об отказе в подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины с указанием причин отказа.

6. В постановлении Главы сельского поселения Челно-Вершины о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) вид разрабатываемой документации по планировке территории;

6) иные сведения.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины принимается Главой сельского поселения Челно-Вершины в форме постановления и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в порядке, установленном Уставом сельского поселения Челно-Вершины для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещается на официальном сайте сельского поселения Челно-Вершины в сети «Интернет».

Решение об отказе в подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины принимается Главой сельского поселения Челно-Вершины в форме постановления и направляется заявителю не позднее трех дней со дня принятия такого решения.

8. Решение Главы сельского поселения Челно-Вершины об отказе в подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 19. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины

1. Со дня опубликования постановления Главы сельского поселения Челно-Вершины о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины физические и (или) юридические лица вправе представить в Администрацию сельского поселения Челно-Вершины предложения, касающиеся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории.

2. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или Главой сельского поселения Челно-Вершины в порядке, предусмотренном пунктами 7-12 настоящей статьи и статьей 20 Правил.

3. В целях осуществления работ по планировке территории Администрация сельского поселения Челно-Вершины заключает договоры с физическими или юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации обладают правом выполнения работ по планировке территории. Договор о выполнении работ по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины заключается в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами с учетом положений Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ.

4. Обязательному включению в договор о выполнении работ по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины подлежит условие об обязанности подрядчика доработать документацию по планировке территории с учетом результатов публичных слушаний, проведенных по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным подрядчиком в составе документации по планировке территории.

5. Уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства оказывает подрядчику содействие в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

6. В порядке и в сроки, предусмотренные договором о планировке территории сельского поселения Челно-Вершины, подрядчик передает Администрации сельского поселения Челно-Вершины результат работ в виде документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины.

7. Уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства в сроки, предусмотренные договором о выполнении работ по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины, но не позднее тридцати дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории:

 1) осуществляет проверку указанной документации на соответствие условиям заключенного договора о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины, а также генеральному плану сельского поселения Челно-Вершины, Правилам, техническим и градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

2) организует согласование указанной документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемологического надзора, иными государственными и муниципальными органами.

8. По результатам проверки представленной подрядчиком документации по планировке территории уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства принимает одно из следующих решений:

1. о приемке работ по договору о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины и направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения Челно-Вершины;
2. об отказе в приемке работ по договору о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины, с указанием выявленных недостатков, и направлении документации по планировке территории на доработку.

9. В случае принятия уполномоченным органом Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства решения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 8 настоящей статьи, документация по планировке территории направляется подрядчику на доработку и дорабатывается подрядчиком в порядке и в сроки, предусмотренные договором о выполнении работ по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины.

10. В случае принятия уполномоченным органом Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства решения, предусмотренного подпунктом 1 пункта 8 настоящей статьи, проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения Главой сельского поселения Челно-Вершины подлежат обязательному обсуждению на публичных слушаниях.

11. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории сельского поселения Челно-Вершины устанавливается Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства направляет Главе сельского поселения Челно-Вершины подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 20. Утверждение документации по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины

1. Глава сельского поселения Челно-Вершины с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает одно из следующих решений:

1. об утверждении документации по планировке территории;
2. об отклонении документации по планировке территории и направлении ее в уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства на доработку с учетом заключения о результатах публичных слушаний и протокола публичных слушаний.

 2. Решение Главы сельского поселения Челно-Вершины об утверждении документации по планировке территории и утвержденная им документация по планировке территории в течение семи дней со дня принятия подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом сельского поселения Челно-Вершины для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте сельского поселения Челно-Вершины в сети «Интернет».

 3. В случае принятия Главой сельского поселения Челно-Вершины решения об отклонении документации по планировке территории, указанная документация вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний направляется уполномоченным органом Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства подрядчику на доработку. Подрядчик в порядке и в сроки, предусмотренные договором о выполнении работ по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины, дорабатывает документацию по планировке территории с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний и передает в уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства.

4. Не позднее пяти дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, уполномоченный орган Администрации сельского поселения Челно-Вершины по вопросам архитектуры и градостроительства направляет Главе сельского поселения Челно-Вершины доработанную с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

5. После доработки документации по планировке территории в порядке, установленном пунктом 3 настоящей статьи, Глава сельского поселения Челно-Вершины принимает решение в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи.

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения Челно-Вершины, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 21. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию сельского поселения Челно-Вершины с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных статьями 18-20 Правил, не требуется. Подготовка градостроительного плана земельного участка Администрацией сельского поселения Челно-Вершины и утверждение его Главой сельского поселения Челно-Вершины осуществляются в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

3. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась Администрацией сельского поселения Челно-Вершины на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Статья 22. Развитие застроенных территорий сельского поселения Челно-Вершины

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой сельского поселения Челно-Вершины в форме постановления по инициативе органа государственной власти Самарской области, органов местного самоуправления сельского поселения Челно-Вершины, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных Главой сельского поселения Челно-Вершины расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Не допускается принятие решения о развитии застроенной территории в случае отсутствия местных нормативов градостроительного проектирования или утвержденных Главой сельского поселения Челно-Вершины расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

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

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

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Собранием представителей сельского поселения Челно-Вершины.

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

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. В постановлении Главы сельского поселения Челно-Вершины о развитии застроенной территории должны быть определены:

1. местоположение и площадь застроенной территории, применительно к которой принято решение о развитии;
2. перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;
3. ориентировочные сроки развития застроенной территории;
4. иные сведения.

7. Развитие застроенных территорий сельского поселения Челно-Вершины осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключаемого Администрацией сельского поселения Челно-Вершины с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с Градостроительный кодексом Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым Администрацией сельского поселения Челно-Вершины заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 23. Принципы осуществления застройки территории сельского поселения Челно-Вершины

1. Планировочная организация и застройка территории сельского поселения Челно-Вершины должны обеспечивать:

1) эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, мероприятий по развитию транспортной и инженерной инфраструктур, предусмотренных генеральным планом сельского поселения Челно-Вершины;

2) использование архитектурно-планировочных приемов, соответствующих сложившемуся культурно-историческому облику сельского поселения Челно-Вершины;

4) условия для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социального и иного назначения;

5) рациональную организацию жизнедеятельности населения;

6) защиту от неблагоприятных факторов окружающей среды.

2. Застройка территории сельского поселения Челно-Вершины должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, Самарской области, муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, генеральным планом сельского поселения Челно-Вершины, документацией по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины и Правилами.

4. При проектировании и строительстве объектов капитального строительства должны соблюдаться красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные документацией по планировке территории сельского поселения Челно-Вершины.

5. Тип застройки, этажность, плотность и другие характеристики застройки должны соответствовать требованиям градостроительного регламента территориальной зоны размещения объекта капитального строительства.

6. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных или строительных работ на участках расположения указанных объектов капитального строительства. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

7. Застройку кварталов (микрорайонов) жилой застройки необходимо формировать поэтапно, с опережающей прокладкой инженерных сетей, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания населения, а также благоустройством территории в объеме, предусмотренном нормативами градостроительного проектирования.

Здания и сооружения вспомогательного, обслуживающего значения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые и насосные пункты и иные сооружения вспомогательного назначения) должны размещаться в глубине территории жилой застройки, компактными группами с обеспечением подъездов и выездов для их обслуживания.

8. На территории индивидуальной жилой застройки кроме жилого дома могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны и градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине земельного участка.

9. Прокладка магистральных коммуникаций, обеспечивающих население в границах сельского поселения Челно-Вершины, должна производиться в границах территориальных зон инженерной и транспортной инфраструктуры.

10. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям заказчиком работ должны осуществляться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе по озеленению, которые должны быть согласованы с правообладателями земельных участков на данных территориях.

11. Правообладатель земельного участка имеет право возведения ограждения по периметру земельного участка. Технические характеристики возводимого ограждения земельного участка (высота ограждения, материал, используемый для возведения ограждения, иные характеристики) должны соответствовать требованиям, предъявляемым Правилами и действующим законодательством Российской Федерации, не нарушать права третьих лиц.

12. В случае использования технических средств, предназначенных для усиления защитных свойств ограждения земельного участка (например, колючая проволока, армированная колючая лента типа «Егоза», барьеры безопасности и иные технические средства подобного назначения), на ограждении должно размещаться предупреждение в виде таблички, информирующее об использовании таких технических средств.

Глава IV. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства

Статья 24. Основания осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1. строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
2. строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
3. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
4. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
5. в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Самарской области о градостроительной деятельности.

3. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства, указанных в пункте 2 настоящей статьи, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Администрации сельского поселения Челно-Вершины о том, что планируемые ими строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства не требуют разрешения на строительство.

4. В целях получения разрешения на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства застройщик обеспечивает:

1. осуществление инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
2. подготовку проектной документации и получение технических условий (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);
3. прохождение государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2-4 статьи 27 Правил.

Статья 25. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

3. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 26. Подготовка и утверждение проектной документации, получение технических условий

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

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик вправе по собственной инициативе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 27 Правил, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

5. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации сельского поселения Челно-Вершины или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Правообладатель земельного участка в течение года со дня получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

8. Администрация сельского поселения Челно-Вершины не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

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

Статья 27. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, установленных пунктами 2-4 настоящей статьи.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1. отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
2. жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации ;
3. многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
4. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

6) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае:

1. если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство;
2. проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

4. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в пункте 2 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

5. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на государственную экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на государственную экспертизу.

6. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Самарской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

8. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением государственной экспертизы проектной документации, предусмотренной настоящей статьей, а также государственной экологической экспертизы проектной документации, проводимой в случаях, предусмотренных федеральным законом.

10. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

Статья 28. Выдача разрешений на строительство

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

2. В границах сельского поселения Челно-Вершины разрешение на строительство выдается Главой сельского поселения Челно-Вершины за исключением случаев, установленных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на строительство выдается федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Самарской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального или регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Самарской области или Главой сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с их компетенцией.

5. Застройщик в целях получения разрешения на строительство подает заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный в соответствии с пунктами 2-4 настоящей статьи орган. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок; в случае если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

2) градостроительный план земельного участка , выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 27 Правил), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных федеральным законом;

заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, в случае использования модифицированной проектной документации;

 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 14 Правил);

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

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

 7. копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8. Документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

9. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный в соответствии с пунктами 2-4 настоящей статьи орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

10. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 5 и 7 настоящей статьи документов.

11. Администрация сельского поселения Челно-Вершины в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) подготавливает проект разрешения на строительство или отказ в выдаче разрешения на строительство.

10. Глава сельского поселения Челно-Вершины по результатам проведенной Администрацией сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи проверки, в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче разрешения на строительство, с указанием причин отказа.

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

12. Основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство являются:

1. отсутствие всех или хотя бы одного из документов, предусмотренных пунктами 5 и 7 настоящей статьи;
2. несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен Главой сельского поселения Челно-Вершины по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

Глава сельского поселения Челно-Вершины обязан принять постановление об отказе в продлении срока действия разрешения на строительство, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. В течение трех дней со дня выдачи Главой сельского поселения Челно-Вершины разрешения на строительство Администрация сельского поселения Челно-Вершины направляет копию такого разрешения в:

1. федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;

16. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы. Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации.

17. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно представить в Администрацию сельского поселения Челно-Вершины:

1. сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства;
2. сведения о сетях инженерно-технического обеспечения;
3. один экземпляр копии результатов инженерных изысканий;
4. по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

18. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти Самарской области.

19. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 29. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (далее в настоящей статье – строительство), если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

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

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

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 27 Правил.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

1. осуществлять строительство объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов;
2. обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;
3. обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;
4. проводить строительный контроль;
5. обеспечивать ведение исполнительной документации;
6. извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
7. обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;
8. обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. В случае обнаружения в процессе строительства объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, порядок консервации объекта капитального строительства устанавливаются в соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. В процессе строительства объектов капитального строительства проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 27 Правил либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

10. Государственный строительный надзор осуществляется также при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 27 Правил.

Статья 30. Строительный контроль

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, осуществляется строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

3. Порядок осуществления строительного контроля регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

Статья 31. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Самарской области или к Главе сельского поселения Челно-Вершины, выдавшим разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок; ; в случае если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

2) градостроительный план земельного участка , или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Требования о предоставлении иных документов, помимо предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет, могут устанавливаться в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации.

4. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в пунктах 2 и 3 настоящей статьи документы.

5. Администрация сельского поселения Челно-Вершины в течение, семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1. проводит проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи;
2. осуществляет осмотр объекта капитального строительства;
3. подготавливает проект разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения.

6. Глава сельского поселения Челно-Вершины по результатам проведенных Администрацией сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи мероприятий выдает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказывает в выдаче такого разрешения, с указанием причин принятого решения.

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

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие всех или хотя бы одного из документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 8 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных пунктом 17 статьи 28 Правил. В этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи в Администрацию сельского поселения Челно-Вершины документов и сведений, предусмотренных пунктом 17 статьи 28 Правил.

9. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

10. Обязательным условием выдачи застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является безвозмездная передача застройщиком в Администрацию сельского поселения Челно-Вершины копии схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава V. Иные вопросы землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины

Статья 32. Принципы формирования и предоставления земельных участков в границах сельского поселения Челно-Вершины для строительства

1. Администрация сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с земельным законодательством, Правилами и иными муниципальными правовыми актами сельского поселения Челно-Вершины осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения Челно-Вершины.

2. Решения о предоставлении земельных участков для строительства принимаются Главой сельского поселения Челно-Вершины в форме постановлений.

3. Администрация сельского поселения Челно-Вершины исполняет постановления Главы сельского поселения Челно-Вершины о предоставлении земельных участков для строительства, заключает и исполняет соответствующие договоры.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей физическим и юридическим лицам могут предоставляться только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Челно-Вершины, не изъятые из оборота, за исключением случаев, предусмотренных статьей 22 Правил.

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

1) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области;

3) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Подтверждением того, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, сформирован согласно требованиям земельного и градостроительного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, является наличие следующих документов:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный по установленной форме на основании градостроительного зонирования, в том числе включаемая в состав градостроительного плана земельного участка информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастровый паспорт земельного участка, подготовленный и удостоверенный в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Копии указанных документов предоставляются лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки в порядке, установленном муниципальными правовыми актами сельского поселения Челно-Вершины.

7. Формирование свободных от прав третьих лиц земельных участков в границах сельского поселения Челно-Вершины для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства осуществляется:

1. по заявлениям граждан и юридических лиц;
2. по инициативе Администрации сельского поселения Челно-Вершины в рамках осуществления работ по планировке территории, проводимых на основании решения Главы сельского поселения о планировке территории сельского поселения Челно-Вершины.

8. Формирование земельного участка производится за счёт средств бюджета сельского поселения Челно-Вершины либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица. В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого было произведено формирование земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу Администрацией сельского поселения Челно-Вершины компенсируются произведенные на формирование земельного участка расходы за счёт победителя торгов.

9. Порядок предоставления земельных участков в границах сельского поселения Челно-Вершины для строительства регулируется в соответствии с земельным законодательством решениями Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины.

Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах сельского поселения Челно-Вершины, для муниципальных нужд принимается Главой сельского поселения Челно-Вершины в форме постановления в случаях, предусмотренным земельным законодательством.

2. Изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится Администрацией сельского поселения Челно-Вершины в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством.

3. Собственник земельного участка, изъятие которого планируется для муниципальных нужд, должен быть уведомлен Администрацией сельского поселения Челно-Вершины не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия земельного участка. Выкуп земельного участка до истечения указанного срока допускается только с согласия собственника.

4. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть произведено только на основании решения суда.

5. Возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием земельных участков, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, для муниципальных нужд, а равно изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения Челно-Вершины, для нужд Самарской области, осуществляется в соответствии с Законом Самарской области «О земле» от 11 марта 2005 года №94-ГД.

Статья 34. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

3. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется Администрацией сельского поселения Челно-Вершины в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 35. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут в отношении земельных участков, расположенных в границах сельского поселения Челно-Вершины, устанавливается постановлением Главы сельского поселения Челно-Вершины в соответствии с земельным законодательством в случаях, когда это необходимо для обеспечения государственных интересов, интересов местного самоуправления или местного населения сельского поселения Челно-Вершины, в том числе, для:

1. прохода или проезда через земельный участок;
2. использования земельного участка в целях эксплуатации и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
3. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
4. проведения дренажных работ на земельном участке;
5. забора воды и водопоя;
6. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
7. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
8. использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
9. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
10. свободного доступа к береговой полосе.

2. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельных участков.

3. Установление публичного сервитута производится с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в соответствии с Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины.

4. При установлении сервитута может указываться срок его действия (срочный сервитут), без указания которого сервитут будет считаться постоянным. Срочный публичный сервитут прекращает свое действие по истечении срока, указанного в постановлении Главы сельского поселения Челно-Вершины, установившем такой сервитут.

5. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

6. Права лиц, в интересах которых устанавливается публичный сервитут, определяются постановлением Главы сельского поселения Челно-Вершины, устанавливающим публичный сервитут.

7. При установлении публичного сервитута должно соблюдаться требование о наименьшем обременении земельного участка. Под наименьшим обременением, в целях настоящих Правил, понимается такое обременение земельного участка, которое создает минимальные неудобства для правообладателя земельного участка с учетом функционального назначения установленного публичного сервитута.

8. В случаях, когда требования, установленные пунктом 7 настоящей статьи, не могут быть соблюдены, собственник земельного вправе требовать от Администрации сельского поселения Челно-Вершины соразмерную плату.

9. В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией сельского поселения Челно-Вершины убытков, причиненных установлением такого публичного сервитута или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

10. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия Главой сельского поселения Челно-Вершины постановления об отмене сервитута.

11. В постановлении Главы сельского поселения Челно-Вершины об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

1. наименование и содержание публичного сервитута;
2. описание границ земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
3. срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок).
4. иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

12. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

13. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

14. Решение об установлении или прекращении действия публичного сервитута может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Статья 36. Информационное обеспечение градостроительной деятельности на территории сельского поселения Челно-Вершины

1. Органы местного самоуправления сельского поселения Челно-Вершины соответственно принявшие, утвердившие, выдавшие документы, содержащиеся в которых сведения подлежат в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района Челно-Вершинский Самарской области для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) сведения:

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

б) о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;

г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы.

3. Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий;

3) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) заключение государственной экспертизы проектной документации;

6) разрешение на строительство;

7) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

10) акт приемки объекта капитального строительства;

11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

13) иные документы и материалы.

4. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются сведения о земельном участке и выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке.

Статья 37. Контроль в сфере землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины

1. Контроль в сфере землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины осуществляется:

1. Собранием представителей сельского поселения Челно-Вершины;
2. Главой сельского поселения Челно-Вершины;
3. Администрацией сельского поселения Челно-Вершины;
4. уполномоченными органами государственной власти.

2. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Собрание представителей сельского поселения Челно-Вершины осуществляет контроль за соблюдением Главой сельского поселения Челно-Вершины, Администрацией сельского поселения Челно-Вершины и Комиссией земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них указанными актами полномочий.

4. Глава сельского поселения Челно-Вершины осуществляет контроль за соблюдением Администрацией сельского поселения Челно-Вершины и Комиссией земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, а также за исполнением возложенных на них Правилами полномочий.

5. Администрация сельского поселения Челно-Вершины осуществляет контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки, в том числе муниципальный земельный контроль за использованием земель сельского поселения Челно-Вершины.

6. Порядок осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель сельского поселения Челно-Вершины определяется действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами сельского поселения Челно-Вершины.

Статья 38. Ответственность за нарушение Правил

Лица, нарушившие положения Правил, несут административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность в случаях и в порядке, установленных законодательством, а также дисциплинарную ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Самарской области.

Глава VI. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Челно-Вершины

Статья 39. Основания для внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения Челно-Вершины вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения Челно-Вершины, возникшее в результате внесения изменений в указанные документы;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления сельского поселения Челно-Вершины в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Челно-Вершины;

4) 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.

Статья 40. Порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила

1. Рассмотрение предложений и инициатив по внесению изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня внесения такого предложения и (или) инициативы.

2. По результатам рассмотрения предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

1. о принятии предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила и о внесении соответствующих изменений в Правила;
2. об отклонении предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила.

3. Заключение Комиссии об отклонении предложения и (или) инициативы по внесению изменений в Правила должно быть мотивированным.

4. Комиссия направляет заключение, предусмотренное пунктом 3 настоящей статьи, Главе сельского поселения Челно-Вершины, который в течение тридцати дней со дня получения такого заключения принимает решение о подготовке проекта решения Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

5. В случае принятия Главой сельского поселения Челно-Вершины решения о подготовке проекта решения Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины о внесении изменений в Правила, указанный проект подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в сельском поселении Челно-Вершины.

6. Копия решения Главы сельского поселения Челно-Вершины о подготовке проекта решения Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины о внесении изменений в Правила направляется органам и (или) лицам, внесшим предложение по изменению Правил.

7. Глава сельского поселения Челно-Вершины в течение десяти дней после представления ему проекта решения Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины о внесении изменений в Правила, протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание представителей сельского поселения Челно-Вершины или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Внесение изменений в Правила осуществляется путем принятия Собранием представителей сельского поселения Челно-Вершины решения о внесении изменений в Правила.

9. В случае внесения в Правила изменений в части изменения границ установленных Правилами территориальных зон, установления новых территориальных зон либо отмены установленных Правилами территориальных зон, Глава сельского поселения Челно-Вершины в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу решения Собрания представителей сельского поселения Челно-Вершины о внесении в Правила соответствующих изменений представляет копию указанного решения в орган кадастрового учета.

10. В случае внесения в Правила изменений в части изменения видов разрешенного использования земельных участков Глава сельского поселения Челно-Вершины в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия Собранием представителей сельского поселения Челно-Вершины соответствующего решения представляет копию указанного решения в орган кадастрового учета.

Глава VII. Заключительные положения

Статья 41.

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом сельского поселения Челно-Вершины для официального опубликования муниципальных правовых актов, и вступают в силу с момента опубликования.

2. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в сельском поселении Челно-Вершины, возникшим до их вступления в силу, за исключением пункта 12 статьи 23 Правил. Положения пункта 12 статьи 23 Правил применяются и в отношении ограждений земельных участков, возведенных до вступления в силу Правил.

3. Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты сельского поселения Челно-Вершины по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу Правил, являются действительными.

5. До 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

6. Положения подпункта 2 пункта 6 статьи 32 Правил применяются с 1 марта 2008 года. До 1 марта 2008 года предоставляется кадастровый план земельного участка, подготовленный и удостоверенный в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Положения пункта 2 статьи 18 Правил применяются с 1 января 2008 года.

8. Положения пункта 2 статьи 24 Правил применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию не требуется в случае, если разрешение на строительство выдано до 30.12.2004 г. При этом требования подпункта 2 пункта 8 статьи 31 Правил не применяются.

10. Положения пункта 4 статьи 12, пунктов 9 и 10 статьи 40 Правил применяются с 1 марта 2008 года.

11. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проверка проекта генерального плана сельского поселения Челно-Вершины, документации по планировке территорий, проектной документации, а также результатов инженерных изысканий, работ, выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и объектов капитального строительства, построенных, реконструированных, отремонтированных, проводится на соответствие требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 года №184-ФЗ и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

12. Недвижимое имущество, соответствовавшее до вступления в силу Правил муниципальным правовым актам сельского поселения Челно-Вершины в сфере землепользования и застройки, является несоответствующим градостроительным регламентам в случаях, если это недвижимое имущество:

1) имеет виды использования, которые не предусмотрены градостроительным регламентом как разрешенные для соответствующей территориальной зоны;

2) имеет виды использования, которые поименованы градостроительным регламентом как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположено в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов (статья 9 Правил);

3) имеет параметры меньше (размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (предельная высота зданий, количество этажей, процент застройки) значений, установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующей территориальной зоне.

Использование указанного недвижимого имущества, несоответствующего градостроительным регламентам, может осуществляться только в соответствии со статьей 15 Правил.

13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, установленные Правилами, не применяются к земельным участкам:

* + 1. находящимся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемым в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей;
		2. находящимся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемым бесплатно в собственность иным, не указанным в пункте 1 настоящей части отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами Самарской области;
		3. находящимся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемым гражданам для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, размер которых менее минимального размера земельного участка, установленного Правилами, при наличии общей границы с земельным участком, которым гражданин обладает на праве собственности или постоянного (бессрочного) пользования, или пожизненного наследуемого владения;
		4. учтенным в соответствии с Федеральным законом 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» до вступления в силу Правил;
		5. права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и не прекращены, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в качестве ранее учтенных.
		6. находящимся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, сооружения, предоставляемым в собственность или в аренду гражданам, юридическим лицам, являющимся собственниками соответствующих зданий, сооружений, в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

14. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, указанных в пунктах 1-2 части 14 настоящей статьи устанавливаются законами Самарской области в соответствии с пунктом 2 статьи 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации.

15. Размеры земельных участков, указанных в пункте 3 части 14 настоящей статьи, устанавливаются с учетом их фактической площади.

16. Размеры земельных участков, указанных в пунктах 4-5 части 14 настоящей статьи, устанавливаются в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости.

РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕЛНО-ВЕРШИНЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Глава VIII. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области и карты зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Челно-Вершины Самарской области

Статья 42. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области

Статья 43. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области

1. На момент утверждения Правил Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, находится в стадии разработки.

2. Данные о минимальной ширине прибрежной полосы и водоохранной зоны водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения нанесены в соответствии с Санитарными правилами и нормами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002 года, и Приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Самарской области «О минимальных размерах водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос на территории Самарской области» от 14 декабря 2006 года №6.

Статья 44. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Промышленные предприятия и санитарно-защитные зоны от них нанесены в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 30.03.2003 года.

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава IX. Градостроительные регламенты

Статья 45. Перечень территориальных зон. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

На карте градостроительного зонирования сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области выделены следующие территориальные зоны:

**Общественно–деловые зоны**

Ц-1 - Зона общественно-делового центра;

Ц-2 - Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения;

Цп-2 - Зона планируемого центра обслуживания и коммерческой активности местного значения;

Ц-3 - Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах;

Ц-М - Зона объектов медицины и здравоохранения;

Ц-У - Зона объектов учебного назначения;

Ц-С - Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения;

**Жилые зоны**

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3 этажа);

Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (2-3 этажа);

Ж-3 -Зона смешанной жилой застройки (до 5 этажей);

Жн-1 - Зона новой застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3 этажа);

**Зоны рекреации**

Р-1 - Зона парков и бульваров;

Р-2 - Зона рекреационно-ландшафтных территорий;

Рп-1 - Зона планируемых парков и бульваров;

**Производственные и коммунально-складские зоны**

ПК-3 - Зона предприятий и складов III класса вредности
 (санитарно-защитные зоны ‑ до 300 м);

ПК-4 - Зона предприятий и складов IV класса вредности
(санитарно-защитные зоны - до 100 м);

ПК-5 - Зона предприятий и складов V класса вредности
(санитарно-защитные зоны до 50 м);

ПК-5рз -Зона резервных территорий под развитие предприятий V класса вредности (санитарно-защитные зоны до 50 м);

К-1 - Коммунальная зона секционной застройки;

Р-З - Зона озеленения защитного назначения;

**Зоны сельскохозяйственного использования**

Сх1 - Зона сельскохозяйственных угодий

Сх2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Т-1 - Зона железнодорожного транспорта;

Т-2 - Зона магистральных улиц и дорог;

Т-3 - Зона магистральных инженерных сетей;

**Зоны специального назначения**

С-1 - Зона кладбищ.

С-2 - Зона режимных объектов ограниченного доступа;

**Зона водных объектов**

В-3 — зона земель, занятых водными объектами.

При разделе, объединении земельных участков, находящихся в собственности заявителя, предельные размеры на вновь сформированные земельные участки не распостраняются вне зависимости от их зоны размещения.

**Описание зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

 **ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**Ц-1 — Зона общественно-делового центра**

Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных зданий федерального, регионального и местного значения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков, научные, проектные и конструкторские организации (за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий) при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население;
* многоквартирные жилые дома вдоль красных линий только при условии размещения на 1-м этаже нежилых объектов;
* квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1-м этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании;
* жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м);
* ведение личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* учреждения начального профессионального и среднего профессионального образования;
* здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
* суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
* издательства и редакционные офисы;
* фотосалоны;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопирование, ламинирование, брошюровка и пр.)
* отделения, участковые пункты милиции;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
* танцзалы, дискотеки;
* кинотеатры, видеосалоны;
* театры, концертные залы;
* аптечные учреждения;
* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
* консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
* дома быта;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
* здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны;
* спортплощадки, теннисные корты, спортклубы;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома;
* торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 5000 кв. м
* рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);
* кафе, закусочные, столовые;
* компьютерные центры;
* телевизионные и радиостудии;
* рекламные агентства;
* туристические агентства;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* некоммерческие коммунальные предприятия;
* обеспечение внутреннего правопорядка;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* рынки открытые и закрытые;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* культовые здания и сооружения;
* площадки для сбора мусора.

**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:**

* открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;
* гаражи встроенные подземные или надземные;
* детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
* общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
* станции скорой помощи;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* общественные туалеты на участках не более 60 кв. м;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* многоквартирные жилые дома;
* общежития;
* цирки;
* торговые центры и выставки товаров в отдельно стоящих зданиях общей площадью более 5000 кв. м;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия);
* рынки открытые и закрытые;
* автозаправочные станции;
* коммерческие гаражи и стоянки подземные или наземные;
* химчистки;
* банно-оздоровительные комплексы, сауны;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
* культовые здания и сооружения.

**Ц-2 — Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения**

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров районов сельского поселения и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* многоквартирные жилые дома вдоль красных линий только при условии размещения на 1-м этаже нежилых объектов;
* квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1-м этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании;
* жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м);
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население;
* суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
* издательства и редакционные офисы;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* музеи, выставочные залы;
* танцзалы, дискотеки;
* кинотеатры, видеосалоны;
* театры, концертные залы;
* аптечные учреждения;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* банно-оздоровительные комплексы;
* магазины;
* торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 5000 кв. м
* рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);
* кафе, закусочные, столовые;
* военкоматы;
* компьютерные центры;
* рекламные агентства;
* ведение личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* рынки открытые и закрытые;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* культовые здания и сооружения;
* площадки для сбора мусора.

**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:**

* открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;
* гаражи встроенные подземные или надземные;
* спортплощадки;
* станции скорой помощи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* общественные туалеты на участках не более 60 кв. м;
* отделения, участковые пункты милиции.
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* многоэтажные жилые дома;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
* торговые центры и выставки товаров в отдельно стоящих зданиях общей площадью более 5000 кв. м;
* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия);
* рынки открытые и закрытые;
* автозаправочные станции;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* коммерческие гаражи и стоянки подземные или наземные;
* химчистки;

**Ц-3 Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах**

Зона Ц-3 выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров при сооружениях внешнего транспорта – железнодорожного, автобусного Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (включая функции накопления, хранения, складирования, упаковки, транспортировки продукции, оформления заявок, перевозочных документов, оперативного предоставления информации о наличии и местонахождении продукции и др.), и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования недвижимости.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* вокзалы, станции;
* автостанции;
* объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов.
* объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
* информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, камеры хранения, службы регистрации, службы оформления заказов;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
* рынки открытые и закрытые, выставки–продаж товаров;
* суды, нотариальные конторы и прочие юридические учреждения;
* отделения, участковые пункты милиции;
* банки, пункты обмена валюты;
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых);
* центры многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* аптечные учреждения;
* кинотеатры, видеосалоны;
* предприятия бытового обслуживания;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* благоустройство и озеленение;

**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:**

* парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования;
* общественные туалеты;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* станции скорой помощи;
* культовые здания и сооружения;
* ночные клубы;
* некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски, сезонные объекты мелкорозничной торговли;
* некапитальные и открытые временные кафе сезонного обслуживания
* автозаправочные станции, авторемонтные мастерские, станции технического обслуживания;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Ц-М — Зона объектов медицины и здравоохранения**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
* станции скорой помощи;
* аптечные учреждения;

**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:**

* учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками дома ребёнка;
* реабилитационные восстановительные центры;
* культовые здания и сооружения;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* банно-оздоровительные комплексы;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
* торговые центры, выставки товаров;
* кафе, закусочные, столовые;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* открытые автостоянки и сооружения для временного хранения автотранспортных средств (легковых автомобилей, автобусов и др.);
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельно стоящие или встроенные в здание гаражи;
* общественные туалеты на участках не более 60 кв. м.
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* отделения милиции;
* благоустройство и озеленение.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м);
* жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
* научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
* издательства и редакционные офисы;
* гостиницы, дома приема гостей.

**Ц-У — Зона объектов учебного назначения**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* учреждения начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и послевузовского профессионального образования;
* общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
* автошколы;
* научные, проектные и конструкторские организации;
* издательства и редакционные офисы;
* компьютерные центры;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* музеи, выставочные залы;
* отдельно стоящие и встроенные здания гаражи;

**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:**

* детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
* жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м);
* учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
* мастерские (художественные, скульптурные и столярные);
* гостиницы, дома приема гостей;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* танцзалы, дискотеки;
* кинотеатры, видеосалоны;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
* рекламные агентства;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* аптечные учреждения;
* пункты проката;
* предприятия бытового обслуживания;
* банно-оздоровительные комплексы;
* магазины;
* торговые центры, выставки товаров;
* кафе, закусочные, столовые;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* банки и отделения банков;
* открытые автостоянки и сооружения для временного хранения автотранспортных средств (легковых автомобилей, автобусов и др.);
* станции скорой помощи;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* отделения, участковые пункты милиции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* общественные туалеты на участках не более 60 кв. м.;
* культовые здания и сооружения;
* автозаправочные станции.

**Ц-С — Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* спортзалы, бассейны, спортклубы;
* спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
* универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
* спортивные школы, спортклубы;
* аквапарки;
* велотреки;
* ипподромы;
* мотодромы, картинги.

**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:**

* центры обслуживания туристов спортивного профиля;
* служебные и гостевые стоянки автомобильного профиля;
* залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых); центры многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
* столовые, кафе, закусочные;
* аптечные учреждения;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* бани, сауны.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* некапитальные торговые павильоны и торговые зоны, лотки, киоски;
* некапитальные и открытые временные кафе сезонного обслуживания

**Цп-2 - Зона планируемого центра обслуживания и коммерческой активности местного значения.**

Зона Цп-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования новых общественных центров местного значения.

Виды использования недвижимости аналогичны тем, что в зоне Ц-2.

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3 этажа)**

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

**Основные разрешенные виды деятельности и использования земельных участков:**

* отдельно стоящие одноквартирные жилые дома усадебного типа 1-2 этажа с участком;
* двухквартирные блокированные жилые дома 1-2 этажа;
* ведение личного подсобного хозяйства, с правом возведения жилого дома
* строительство, реконструкция, эксплуатация отдельно стоящих одноквартирных жилых домов усадебного типа1-3 этажа, хозяйственных построек, отдельно стоящих или встроенных в жилые дома гаражей, гаражей для хранения и мелкого ремонта легковых автомобилей на 2 машино-места, индивидуальных бань;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* культовые здания и сооружения;
* магазины;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* индивидуальные бани, хозяйственные постройки, туалеты;
* площадки для сбора мусора.

**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:**

* теплицы, оранжереи;
* магазины площадью не более 150 кв. м;
* выращивание сельскохозяйственных культур ‑ цветов, овощей фруктов;
* сады, огороды;
* аллеи, скверы;
* хозяйственные постройки;
* строения для содержания мелких домашних животных;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на земельном участке;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
* объекты противопожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
* площадки для сбора мусора;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
* общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* банно-оздоровительные комплексы;
* приёмные пункты прачечных и химчисток;
* аптечные учреждения;
* станции скорой помощи;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* спортплощадки, теннисные корты;
* музеи, выставочные залы;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* ветлечебницы для домашнего содержания скота и животных;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м;
* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) площадью не более 120 кв. м;
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* отделения, участковые пункты милиции;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* культовые здания и сооружения.

**Ж-2 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами (2-3 этажа)**

Зона Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных жилых домов с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* отдельно стоящие одноквартирные жилые дома (коттеджи) 2-3 этажей с участком;
* блокированные двухквартирные жилые дома 2- 3 этажей с участком и без участка;
* многоквартирные дома не выше 3 этажей с участком и без участка;
* строительство, реконструкция, эксплуатация отдельно стоящих одноквартирных жилых домов усадебного типа2-3 этажей, хозяйственных построек, отдельно стоящих или встроенных в жилые дома гаражей, гаражей для хранения и мелкого ремонта легковых автомобилей на 2 машино-места, индивидуальных бань.
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* культовые здания и сооружения;
* магазины;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* индивидуальные бани, хозяйственные постройки, туалеты;

площадки для сбора мусора.

**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:**

* теплицы, оранжереи;
* магазины площадью не более 150 кв. м;
* палисадники;
* хозяйственные постройки (сараи, гаражи, бани);
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;
* площадки для сбора мусора;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
* общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* музеи, выставочные залы;
* спортплощадки, теннисные корты;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* аптечные учреждения;
* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
* станции скорой помощи;
* дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
* банно-оздоровительные комплексы;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* отделения, участковые пункты милиции;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м;
* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью не более 120 кв. м;
* поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* отдельно стоящие амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
* магазин товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* магазин в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* отдельно стоящий или встроенный гараж манежного типа или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома;
* магазины площадью не более 150 кв. м;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* кафе, закусочные, столовые (заготовочные, на полуфабрикатах, без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* кафе, закусочные, столовые (заготовочные, на полуфабрикатах, без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;
* офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* автозаправочные станции;
* культовые здания и сооружения.

**Ж-3— Зона смешанной жилой застройки**

Зона смешанной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением отдельно стоящих односемейных и блокированных 2-х этажных жилых домов, многоквартирных жилых домов до 5 этажей.

**Основные виды разрешенного использования:**

* многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;
* отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые дома;
* блокированные многосемейные жилые дома;
* отдельно стоящие односемейные жилые дома;
* детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;
* общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
* аптечные учреждения.
* магазины площадью не более 150 кв. м;
* строительство, реконструкция, эксплуатация отдельно стоящих одноквартирных жилых домов усадебного типа2-5 этажей, хозяйственных построек, отдельно стоящих или встроенных в жилые дома гаражей, гаражей для хранения и мелкого ремонта легковых автомобилей на 2 машино-места, индивидуальных бань.
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* культовые здания и сооружения;
* магазины;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* индивидуальные бани, хозяйственные постройки, туалеты;
* площадки для сбора мусора

**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:**

* предприятия бытового обслуживания;
* отделения и участковые пункты милиции;
* общественные туалеты на участке не более 60 кв.м.;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* благоустройство и озеленение.

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные жилые дома в 5-16 этажей;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* бани, сауны, прачечные, химчистки;
* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
* станции скорой помощи;
* учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);
* спортзалы, бассейны, спортклубы;
* спортивные площадки, теннисные корты, стадионы;
* универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
* культовые здания и сооружения;
* магазины, торговые комплексы, торговые центры, супермаркеты;
* рынки открытые и закрытые, выставки–продажи товаров;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* столовые, кафе, закусочные;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, телевизионные и радиостудии;
* залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых)
* центры многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры, танцзалы, дискотеки;
* водозаборы;
* гаражи боксового типа, гаражи, автостоянки на отдельных земельных участках.

**Жн-1 -зона новой застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа (1-3 этажа).**

Зона Жн-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования новых жилых районов – отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками. Виды использования недвижимости аналогичны тем, что в зоне Ж-1.

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИИ**

Изложенные градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах рекреационных зон, относящихся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Р-1 — Зона парков и бульваров**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* парки;
* бульвары;
* пешеходные и велосипедные дорожки, прогулочные аллеи;
* сооружения для занятия спортом и отдыха на природе;
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**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:**

* 10 мест парковки легковых автомобилей на 100 отдыхающих;
* спортплощадки;
* игровые площадки;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* общественные туалеты;
* тир;
* некапитальные строения для кафе и закусочных;
* озеленение.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* регулируемая рубка деревьев;
* зооуголки;
* аквапарки;
* спортзалы и бассейны открытые и закрытые;
* спортивные арены (с трибунами);
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* универсальные развлекательные комплексы;
* резервуары для хранения воды;
* летние эстрады, кинотеатры, театры;
* капитальные строения для ресторанов, баров, кафе и закусочных.

**Р-2 — Зона рекреационно-ландшафтных территорий.**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* лесные массивы;
* лесопарки, лугопарки;
* лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.

**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:**

* прогулочные аллеи;
* малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* регулируемая рубка леса;
* реконструкция существующих объектов недвижимости.
* 1 место парковки легковых автомобилей на 100 посетителей территории парка или охраняемого ландшафта;
* места для кемпингов и пикников;
* пляжи;
* дачи дошкольных образовательных учреждений;
* лагеря и базы отдыха;
* дома отдыха;
* профилактории, санатории;
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
* спортплощадки;
* спортзалы, бассейны, бани, сауны;
* универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;
* спортивные арены (с трибунами);
* тренировочные базы, спортивные школы;
* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;
* некапитальные строения для кафе и закусочных;
* культовые здания и сооружения;
* речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
* лодочные и спасательные станции;
* отделения милиции.
* общественные туалеты, площадки для мусоросборников.

**Рп-1 — Зона планируемых парков и бульваров**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков озеленения в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения. Виды использования недвижимости аналогичны тем, что в зоне Р-1.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**

ПК-3 — Зона предприятий и складов III класса вредности (санитарно-защитные зоны до 300 м)

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

* промышленные предприятия и склады III класса вредности, санитарно-защитная зона до 300 м, в том числе:
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;
* парки грузового автомобильного транспорта;
* таксопарки, представление в аренду автомобилей;
* авторемонтные предприятия;
* автомойки;
* автозаправочные станции
* промышленные предприятия и склады IV-V - класса вредности.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:

* библиотеки, архивы, информационные центры;
* музеи, выставочные залы;
* учреждения начального профессионального и среднего профессионального образования;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* спортплощадки;
* аптечные учреждения;
* амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения,
* станции скорой помощи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* магазины;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* банно-оздоровительные комплексы;
* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);
* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* научные, проектные и конструкторские организации (за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий);
* научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
* издательства и редакционные офисы с типографиями;
* компьютерные центры;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* ветеринарные приемные пункты;
* общественные туалеты;
* отделения милиции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* учреждения высшего профессионального образования;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

**ПК-4 — Зона предприятий и складов IV класса вредности (санитарно-защитная зона до 100 м.)**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* промышленные предприятия и склады IV класса вредности, санитарно-защитная зона до 100 м, в том числе:
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производство строительной промышленности;
* производство по обработке древесины;
* производство по обработке животных продуктов;
* производство по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* авторемонтные и автосервисные предприятия;
* автозаправочные станции;
* объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* складские здания;
* телефонные и телеграфные станции;
* отделения, участковые пункты милиции;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования;
* зеленые насаждения специального назначения;
* промышленные предприятия и склады V - класса вредности.

**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:**

* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны, бары);
* спортклубы;
* учреждения начального профессионального и среднего профессионального образования;
* общежития, связанные с производством и образованием;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* объекты оборонного назначения;
* производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
* площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
* предприятия по утилизации отходов;
* ветеринарные приемные пункты;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* ветеринарные лечебницы.
* станции скорой помощи;
* отделения милиции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* гостиницы;
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
* порты, причалы, портовые сооружения;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
* крематории;
* тюрьмы.

**ПК-5 — Зона предприятий и складов V класса вредности (санитарно-защитная зона до 50 м.)**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* промышленные предприятия и склады V класса вредности, санитарно-защитная зона до 50 м, в том числе:
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производство строительной промышленности;
* производство по обработке древесины;
* производство по обработке животных продуктов;
* производство по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* производство медицинского оборудования;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* авторемонтные и автосервисные предприятия;
* автозаправочные станции;
* объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* складские здания;
* телефонные и телеграфные станции;
* метеостанции;
* отделения, участковые пункты милиции;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* парковки перед объектами делового, обслуживающего и коммерческого видов использования;
* зеленые насаждения специального назначения;

**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:**

* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны, бары);
* спортклубы;
* учреждения начального профессионального и среднего профессионального образования;
* общежития, связанные с производством и образованием;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* объекты оборонного назначения;
* производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
* площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
* предприятия по утилизации отходов;
* ветеринарные приемные пункты;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* ветеринарные лечебницы.
* станции скорой помощи;
* отделения милиции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* гостиницы;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
* спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
* универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
* порты, причалы, портовые сооружения;
* крематории;
* тюрьмы.

**ПК-5рз -Зона резервных территорий под развитие предприятий V класса вредности (санитарно-защитные зоны до 50 м);**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования новых производственных территорий. Виды использования недвижимости аналогичны тем, что определены в зоне ПК-5.

**К-1 — Коммунальная зона секционной застройки**

Зона К-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования площадок для размещения объектов коммунального хозяйства на территориях, прилегающих к жилым массивам и организации пространства дворов.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* дворовые постройки, гаражи, бани и пр.;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* производственные базы с санитарно-защитными зонами до 50 м

**Р-3 зона озеленения защитного назначения.**

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий использования территорий, прилегающих к производственным, коммунально-складским зонам и зонам транспортной инфраструктуры с целью защиты жилых зон от вредного воздействия, оказываемого промышленными предприятиями, коммунально-складскими объектами, а также объектами транспортной инфраструктуры.

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

* лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов;
* места парковок легкового и грузового транспорта.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Сх1- Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона Сх1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий сельскохозяйственных угодий.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* Сельскохозяйственные угодья (пашни, пастбища, сенокосы, залежи;
* Многолетние насаждения

**Условно разрешенные виды использования:**

* Площадки для мусоросборников;
* Огородные участки;
* Объекты, предназначенные для предупреждения и защиты населения от чрезвычайных ситуаций;
* Объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

**Сх2—Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков****и объектов капитального строительства** |
| Вид разрешенного использования | Деятельность, соответствующая виду разрешенного использования |
| Размещение зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Строительство, реконструкция и эксплуатация ферм, теплиц, грибных ферм, хранилищ зерна, фруктов, овощей, элеваторов, комбикормовых заводов, складов, машинно-технических станций и дворов, цехов первичной переработки сельскохозяйственной продукции, других зданий, строений и сооружений для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| Размещение объектов рыбного хозяйства  | Строительство, реконструкция и эксплуатация прудов и водохранилищ для разведения объектов аквакультуры |
| Размещение объектов по оказанию ветеринарных услуг | Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов по оказанию ветеринарных услуг |
| Размещение зеленых насаждений специального назначения | Размещение древесно-кустарниковой растительности, предназначенной для защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений: санитарно-защитное озеленение, лесополосы специального назначения, озеленение в охранных зонах |
| Размещение объектов пожарной безопасности | Размещение средств пожаротушения, гидрантов, резервуаров, противопожарных водоёмов и иных объектов, необходимых в соответствии с противопожарными требованиями |

|  |  |
| --- | --- |
| Размещение внутрихозяйственных дорог и коммуникаций | Размещение, строительство, реконструкция и эксплуатация внутрихозяйственных дорог, коммуникаций необщего пользования |
| Размещение административных и бытовых зданий и помещений предприятий | Строительство, реконструкция и эксплуатация административных и бытовых зданий и помещений предприятий, в том числе:- офисов, контор;- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;- помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);- помещений для бытового обслуживания персонала предприятий |
| Размещение объектов по оказанию ветеринарных услуг | Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов по оказанию ветеринарных услуг |
| Размещение зеленых насаждений специального назначения | Размещение древесно-кустарниковой растительности, предназначенной для защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений: санитарно-защитное озеленение, лесополосы специального назначения, озеленение в охранных зонах |
| Размещение объектов пожарной безопасности | Размещение средств пожаротушения, гидрантов, резервуаров, противопожарных водоёмов и иных объектов, необходимых в соответствии с противопожарными требованиями |
| Размещение проектных, конструкторских и научно-исследовательских организаций, связанных с обслуживанием предприятий | Строительство, реконструкция и эксплуатация зданий и сооружений Размещение организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проектных и конструкторских институтов, связанных с обслуживанием предприятий, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий |
| Размещение подъездных путей | Строительство, реконструкция и эксплуатация подъездных путей к предприятиям, складским помещениям и иным объектам |
| Размещение сооружений хозяйственно-питьевого и технического водоснабжения | Строительство, реконструкция и эксплуатация сооружений хозяйственно-питьевого и технического водоснабжения, в том числе артезианских скважин, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды |
| Размещение очистных сооружений | Строительство, реконструкция и эксплуатация очистных сооружений, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения |
| Размещение объектов оказания первой и скорой медицинской помощи | Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания скорой медицинской помощи: станции скорой помощи, пункты оказания первой медицинской помощи |
| Размещение объектов гражданской обороны | Строительство, реконструкция и эксплуатация убежищ, противорадиационных укрытий, специализированных складских помещений для хранения имущества гражданской обороны, а также иных объектов, предназначенных для обеспечения проведения мероприятий по гражданской обороне |
| Размещение объектов физической культуры и спорта крытого типа | Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов, предназначенных для занятия физической культурой и спортом, крытого типа: спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, фитнес-центры, спортивные залы, бассейны ), спортивные клубы |
| Размещение амбулаторно-поликлинических и стационарно-поликлинических учреждений  | Строительство, реконструкция и эксплуатация амбулаторно-поликлинических и стационарно-поликлинических учреждений |
| Для парковок и стоянок автомобильного транспорта | Размещение:- стоянок автомобильного транспорта (зданий, сооружений, частей зданий, сооружений или специальных открытых площадок, предназначенных только для хранения (стоянки) автомобилей, не оборудованных для их ремонта или технического обслуживания);- парковок (специально обозначенных и при необходимости обустроенных и оборудованных мест, зданий, строений или сооружений, предназначенных для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы) |
| Размещение гаражей | Строительство, реконструкция и эксплуатация гаражей: зданий и сооружений, предназначенных для длительного хранения, технического обслуживания автомобилей (отдельно стоящих, встроенных, подземных, многоэтажных) |

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**Т-1 — Зона железнодорожного транспорта**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* размещение зданий, сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (в том числе: вокзалов и станций);
* объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов);
* благоустройство и озеленение (не менее 50%);
* гаражи;
* стоянки;
* склады;
* учреждения коммунально-бытового назначения.

**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:**

* размещение таможенных терминалов;
* оптово-торговые базы и склады;
* магазины;
* кафе, закусочные и другие предприятия общественного питания;
* жилые здания для обслуживающего персонала;
* спец. оборудованные площадки для ярмарок, выставок-продаж;
* медпункты;
* узлы связи;
* отделения милиции.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* размещение жилой застройки;
* размещение объектов рекреации, оздоровительных и лечебных учреждений.

**Тп-1 -зона коридоров подъездных транспортных путей к промышленным предприятиям**

**Основные виды разрешенного использования:**

-благоустройство и озеленение (не менее 50%),

-в санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения,

-автозаправочные станции, станции технического обслуживания.

**Условно разрешенные виды использования:**

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, посты наблюдения за содержанием вредных веществ в воздухе;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

**Т-2 — Зона магистральных улиц и дорог**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* ремонт и реконструкция элементов дорог;
* строительство транспортных развязок;
* рекламные и информационные устройства, не имеющие отношение к безопасности движения;
* благоустройство.

**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:**

* размещение временных торговых павильонов и киосков;
* спец. оборудованные площадки для ярмарок, выставок-продаж.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* размещение объектов рекреации;
* автозаправочные станции.

**Т-3 — Зона магистральных инженерных сетей**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* размещение воздушных линий электропередач напряжением 35, 110, 220 кВ;
* размещение газопроводов;
* реконструкция высоковольтных электрических сетей и инженерных сооружений на них;
* реконструкция линий газопроводов;
* благоустройство территории в границах коридоров газопроводов линий электропередач;
* виды строительного использования, связанные с магистральными инженерными сетями.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* виды строительного использования, не связанные с магистральными инженерными сетями.

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 — Зона кладбищ.**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* действующие кладбища;
* кладбища, закрытые на период консервации;
* культовые здания и сооружения;
* ритуальные учреждения;
* аллеи, скверы;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* мемориалы;
* памятники;
* благоустройство и озеленение.

**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:**

* парковки;
* гостевые стоянки;
* аптечные учреждения;
* отделения, участковые пункты милиции;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* оранжереи;
* хозяйственные корпуса;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* общественные туалеты;

**Условно разрешенные виды использования земельных участков:**

* строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием ритуальных услуг.

**С-2 — Зона режимных объектов ограниченного доступа**

 Зона С-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Правовые условия осуществления видов деятельности в данной зоне устанавливаются исключительно уполномоченными органами государственной власти.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

* специальное использование (режим использования территории определяется с учётом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

**ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**В-3 — зона земель, занятых водными объектами.**

Зона земель, занятых водными объектами, выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий и включает в себя акватории реки Челнинка, впадающих в неё мелких ручьёв, а также прудов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины.

Статья 46. Перечень зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий в границах зон охраны водных объектов

1. На карте зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, выделены следующие зоны:

Зона В 1 - водоохранная зона водных объектов;

Зона В 2 - зона прибрежных защитных полос водных объектов;

Зона В 3 - зона земель, занятых водными объектами.

2. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон В 1, В 2, В 3 устанавливаются:

1. Водным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года №7-ФЗ;
4. Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года №52-ФЗ;
5. Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. СанПиН 2.1.5.980-00», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000 года;
6. иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Самарской области.

3. Описание зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий, установленные в целях охраны водных объектов:

**1) В-1 – водоохранная зона водных объектов.**

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

Зона В-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранную зону реки Челнинка (100 м), а также ручьёв и прудов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины.

Назначение зоны В-1 – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод реки Челнинка (100 м), а также ручьёв и прудов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины.

- предотвращение загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещается:

- 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 допускаются 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 и законодательством в области охраны окружающей среды.

**2) В-2 – зона прибрежных защитных полос водных объектов.**

Прибрежные защитные полосы устанавливаются в границах водоохранных зон. На территориях прибрежных защитных полос вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Зона В-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу реки Челнинка (50 м), а также ручьёв и прудов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах прибрежных защитных полос 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;

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**3) В-3 –зона земель, занятых водными объектами.**

Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, относятся к землям водного фонда.

Зона В-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий и включает в себя акватории реки Челнинка, а также ручьёв и прудов, расположенных на территории сельского поселения Челно-Вершины.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Прибрежной защитной полосой является часть водоохраной зоны, которая непосредственно примыкает к водному объекту и устанавливается от среднемноголетнего уреза воды в летний период по топографическим, геологическим данным, составу почв, характеристикам водосбора, по наличию санитарных зон и на территории которой вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Разрешенные виды использования и застройки:

-размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства;

-размещение водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в которой устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Запрещенные виды использования:

-распашка земель;

-применение удобрений;

-складирование отвалов размываемых грунтов;

-выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

-установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей спецназначения.

Статья 47. Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон

1. Границы санитарно-защитных зон нанесены в соответствии с требованиями, установленными Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 30.03.2003 года.

2. Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей санитарно-защитных зон осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 30.03.2003 года.

Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

3. Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий – и натуральных исследований.

4. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в пределах санитарно-защитных зон устанавливаются:

1. Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 30.03.2003 года;
2. федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. В границах санитарно-защитных зон не допускается размещение:

- объектов для проживания людей;

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

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

- складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- спортивных сооружений, парков,

- образовательных и детских учреждений,

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

 6. Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности.

7. 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.

8. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

- пожарные депо;

- бани, прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- автозаправочные станции;

-связанные с обслуживанием предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятии, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- 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;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

9. В санитарно-защитной зоне предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

Статья 48. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах (ст. 48 утратила силу, реш. № 51 от 30.09.2016 г.).

**Ж-1, Жн-1- Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зонах Ж-1, Жн-1 указаны в прилагающихся таблицах 1-3.

**Таблица 1.** Участки для отдельно стоящих жилых одноквартирных домов (1-2 этажа).

**Таблица 2.** Участки для блокированных жилых двухквартирных домов (1-2 этажа).

**Таблица 3.** Участки для жилых одноквартирных домов блокированного типа (1-2 этажа).

**Ж-2 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-2 указаны в прилагающихся таблицах 1- 3.

**Таблица 1.** Участки для отдельно стоящих жилых одноквартирных домов (2-3 этажа).

**Таблица 2.** Участки для блокированных жилых двухквартирных домов (2-3 этажа).

**Таблица 3.** Участки для жилых одноквартирных домов блокированного типа (2-3 этажа).

**Ж-3– Зона смешанной жилой застройки**

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-3 указаны в прилагающихся таблицах 1- 4.

**Таблица 1.** Участки для отдельно стоящих жилых одноквартирных домов (2-3 этажа).

**Таблица 2.** Участки для блокированных жилых двухквартирных домов (2-3 этажа).

**Таблица 3.** Участки для жилых одноквартирных домов блокированного типа (2-3 этажа).

**Таблица 4.** Участки для жилых многоквартирных домов (до 5 этажей).



**Участки домов в малоэтажной жилой застройке (в зонах: Ж-1, Жн-1, Ж-2, Ж-3)**

***Таблица 1***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| I | Минимальная площадь участка | кв.м | 400 |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора выходящего: на улицу – на проезд - | м | 53 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 3 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 3 |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями (определяется в соответствии с требованиями пункта I\* табл. I\* прилож.1 СНиП 2.07.01-89\*) | м |  |
| 6 | Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| 7 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | ед. | 33 |
| 8 | Максимальная высота стен | м | 9 |
| 9 | Максимальная высота здания | м | 12 |
| 10 | Максимальная высота ограждений земельных участков (капитальных) | м | 2 |
| 11 | Максимальная застраиваемая площадь | кв.м | 270 |
| 12 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 1,94 |
| 13 | Максимальная площадь участка | кв.м | 3000 |



**Участки для двухквартирных жилых домов в малоэтажной жилой застройке (в зонах: Ж-1, Жн-1, Ж-2, Ж-3)**

***Таблица 2***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| I | Минимальная площадь участка | кв.м | 300 |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора выходящего: на улицу – на проезд - | м | 53 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 3 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 3 |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями Определяется в соответствии с требованиями пункта 1\*табл. I\* прилож.1 СНиП 2.07.01-89\*) | м |  |
| 6 | Максимальный процент застройки участка | % | 65 |
| 7 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | ед. | 33 |
| 8 | Максимальная высота стен | м | 9 |
| 9 | Максимальная высота здания | м | 12 |
| 10 | Максимальная высота ограждений земельных участков (капитальных) | м | 2 |
| 11 | Максимальная застраиваемая площадь | кв.м | 292 |
| 12 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 2,1 |
| 13 | Максимальная площадь участка | кв.м | 1500 |



**Участки для одноквартирных жилых домов блокированного типа (в зонах: Ж-1, Жн-1, Ж-2, Ж-3)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | кв.м | 100 |
| 2 | Минимальная глубина переднего двора выходящего: на улицу – на проезд - | м | 53 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 3 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями Определяется в соответствии с требованиями пункта I\* табл. I\* прилож.1 СНиП 2.07.01-89\*) | м |  |
| 6 | Максимальный процент застройки участка | % | 88 |
| 7 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | ед. | 33 |
| 8 | Максимальная высота стен | м | 12 |
| 9 | Максимальная высота здания | м | 15 |
| 10 | Максимальная высота ограждений земельных участков (капитальных) | м | 2 |
| 11 | Максимальная застраиваемая площадь | кв.м | 390 |
| 12 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка |  | 2,8 |
| 13 | Максимальная площадь участка | кв.м | 1500 |

***Таблица 3***



**Участки для многоквартирных жилых домов до 5 этажей (в зоне: Ж-3)**

***Таблица 4***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная глубина участка (п — ширина жилой секции) | м | 10.5 |
| 2 | Минимальный отступ от красной линии | м | 5 |
| 3 | Минимальная глубина заднего двора | м | 7.5 |
| 4 | Минимальная ширина бокового двора | м | 4 |
| 5 | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 8 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (определяется исходя из расчетов инсоляции) | м |  |
| 7 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат (определяется в соответствии с требованиями пункта 1\*табл. I\* прилож.1 СНиП 2.07.01-89\*) | м |  |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 15 |
| 9 | Максимальный процент застройки участка | % | 42 |
| 10 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | ед | 240 |

**Статья 49. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах, общественно-деловых зонах.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование параметра** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах** |
|  |  | **Ж-1** | **Жн-1** | **Ж-2** | **Ж-3** | **Ц-1** | **Ц-2** | **Ц-3** | **Ц-У** | **Ц-С** | **Цп-2** | **Ц-М** |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |
|  | Минимальная площадь земельного участка для индивидуальной жилой застройки, кв.м | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 | - | - | - | - |
|  | Максимальная площадь земельного участка для индивидуальной жилой застройки, кв. м | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | - | - | - | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки, кв.м на каждый блок | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | - | - | - | - |
|  | Максимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки, кв.м на каждый блок | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | 1500 | - | - | - | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, кв.м. | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | - | - | - | - |
|  | Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, кв.м. | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | 3000 | - | - | - | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки до трех этажей, кв.м | - | 300 | 300 | 200 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки свыше трех этажей, кв.м | - | - | - | 1200 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для размещения дошкольных образовательных учреждений и объектов начального общего и среднего (полного) общего образования, м | - | - | - | 4000 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов среднего профессионально и высшего профессионального образования, м | - | - | - | 7500 | 7500 | 7500 | - | 7500 | 7500 | 7500 | - |
|  | Минимальная площадь земельного участка для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологического законодательства, кв.м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
|  | Минимальная площадь земельного участка для иных основных и условно-разрешенных видов использования земельных участков, за исключением, указанных в пунктах 1-11 настоящей таблицы, кв.м | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |
|  | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м | 12 | 12 | 15 | 22,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 | 22,5 |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|  | Минимальный отступ от границ земельных участков до отдельно стоящих зданий, м | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
|  | Минимальный отступ от границ земельных участков до строений и сооружений, м | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
|  | Минимальный отступ от границ земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками, м | 0 | 0 | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольных образовательных учреждений и объектов начального общего и среднего (полного) общего образования , м | 10 | 10 | 10 | 10 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальной жилой застройки, % | 60 | 60 | 60 | 60 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, % | 50 | 50 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированной жилой застройки, % | 80 | 80 | 80 | 80 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирной жилой застройки, % | - | - | 60 | 42 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальный процент застройки для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологического законодательства, % | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка в иных случаях, за исключением случаев, указанных в пунктах 18-22 настоящей таблицы, % | - | - | - | - | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
|  | Иные показатели |
|  | Минимальный отступ (бытовой разрыв) между зданиями индивидуальной жилой застройки и (или) зданиями блокированной жилой застройки, м | 6 | 6 | 6 | - | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Минимальный отступ (бытовой разрыв) между зданиями многоквартирной жилой застройки, м | - | - | 10 | 10 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальное количество блоков в блокированной жилой застройке, шт. | 4 | 4 | 10 | 10 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальная площадь встроенных и пристроенных помещений нежилого назначения в жилых зданиях (за исключением объектов образования и здравоохранения), кв.м | 100 | 100 | 150 | 700 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений нежилого назначения (за исключением объектов образования, здравоохранения и объектов физической культуры и спорта, хранения и стоянки транспортных средств), кв.м | 150 | 150 | 300 | 1000 | 1000 | 2000 | 1000 | 1000 | 2000 | 2000 | 1000 |
|  | Максимальная площадь отдельно стоящих зданий объектов физической культуры и спорта, кв.м | 1000 | 1000 | 1500 | 2000 | - | - | - | - | - | - | - |
|  | Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений, сооружений объектов хранения и стоянки транспортных средств | 300 | 300 | 600 | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | - | 1200 | 1200 | - |
|  | Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, м | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - |

**Статья 50. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственных и коммунально-складских зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование параметра** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **ПК-3** | **ПК-4** | **ПК-5** | **ПК-5рз** | **К-1** | **О3** | **Т-1** | **Т-2** | **Т-3** |
|  |  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |
|  |  | Минимальная площадь земельного участка, кв.м | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 400 | 10 | 10 | 10 |
|  |  | Максимальная площадь земельного участка, кв.м | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|  |  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |
|  |  | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 30 | 30 | 30 | 30 | 20 | 20 | 20 | 20 | 25 |
|  |  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|  |  | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений, м | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
|  |  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |
|  |  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении производственных объектов, % | 80 | 80 | 80 | 80 | - | 60 | - | - | - |
|  |  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении коммунально-складских объектов, % | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
|  |  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении иных объектов, за исключением случаев, указанных в пунктах 5-6 настоящей таблицы, % | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
|  |  | Иные показатели |
|  |  | Максимальный размер санитарно-защитной зоны, м | 300 | 100 | 50 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  | Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, м | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

**Статья 51. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах рекреации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование параметра** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах** |
|  |  | **Р-1** | **Р-2** | **Рп-1** |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |
|  | Минимальная площадь земельного участка, кв.м | 1000 | 3000 | 1000 |
|  | Максимальная площадь земельного участка, кв.м | - | - | - |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |
|  | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 10 | 5 | 10 |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|  | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений, м | 1 | - | 1 |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | 10 | 5 | 10 |
|  | Иные показатели |
|  | Максимальная площадь объектов физкультуры и спорта открытого типа, кв.м | 3000 | - | 3000 |

**Статья 52. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование параметра** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах** |
|  |  | **С-1** | **С-2** |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь |
|  | Минимальная площадь земельного участка, кв.м | - | 600 |
|  | Максимальная площадь земельного участка, кв.м | 400000 | - |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |
|  | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 10 | 22,5 |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|  | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений м | 3 | 1 |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % | 50 | 90 |