СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СОБОЛЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА

ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

третий созыв

РЕШЕНИЕ

30.10.2018 №122

Об утверждении внесений изменений в

Правила землепользования и застройки

муниципального образования Соболевский

сельсовет Первомайского района Оренбургской

области.

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статей 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьи 16 Закона Оренбургской области от 16.03.2007 N 1037/233-IV-O3 "О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области", протокола публичных слушаний "О рассмотрении проекта изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области от 14.09.2018 годаипостановлением администрации муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской областиот 18.09.2018№ 53-п " Об утверждении заключения о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области»*,*  руководствуясь Уставом муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, Совет депутатов муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской областирешил:

1.Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области согласно приложения.

2. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет http:// соболевский. первомайский- район.рф./

.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам экономики, бюджетной, налоговой, финансовой политики, муниципальной собственности и вопросам сельского и муниципального хозяйства.

Глава муниципального образования

Соболевский сельсовет С.Н.Третьяков

Приложение

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Соболевский сельсовет

Первомайского района

Оренбургской области

от 30.10.2018 № 122

Внесение изменений в правила землепользования   
и застройки муниципального образования  
Соболевский сельсовет Первомайского района

(Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Соболевский сельсовет   
Первомайского района в новой редакции)

2018

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СОБОЛЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА»**

**Текстовые материалы**.

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

Часть 2. Карта градостроительного зонирования

Часть 3 градостроительные регламенты

**Графические материалы.**

1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования сельское поселение и зон с особыми условиями использования территорий МО Соболевский сельсовет.

Содержание

[пРЕАМБУЛА 7](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590552)

[Часть 1. Порядок применения «правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений 9](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590553)

[Глава 1. Общие положения. 9](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590554)

[Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет. 9](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590555)

[Статья 2. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки». 22](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590556)

[Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки». 24](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590557)

[Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки». 24](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590558)

[Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах. 25](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590559)

[Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. 25](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590560)

[Статья 7. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке 26](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590561)

[Статья 8. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения и документации по планировке территории. 27](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590562)

[Статья 9. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам и самовольному занятию земельных участков. 28](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590563)

[Статья 10. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. 28](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590564)

[Глава 2. Порядок применения «Правил землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет». 30](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590565)

[Статья 11. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления. 30](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590566)

[Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки 31](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590567)

[Статья 13. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации Соболевского сельсовета. 35](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590568)

[Глава 3. Особенности использования земельных участков. 36](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590569)

[Статья 14. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). 36](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590570)

[Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 37](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590571)

[Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 39](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590572)

[Статья 17. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 40](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590573)

[Глава 4. Подготовка документации по планировке территории, образование земельных участков 42](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590574)

[Статья 18. Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования Соболевский сельсовет 42](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590575)

[Статья 19. Основные правила планировки территорий и образования земельных участков. 43](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590576)

[Статья 20. Планировка территорий 44](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590577)

[Статья 21. Планировка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий. 45](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590578)

[Статья 22. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей. 47](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590579)

[Статья 23. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе органов местного самоуправления. 48](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590580)

[Статья 24. Планировка территорий и образование земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции. 48](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590581)

[Статья 25. Порядок образования земельных участков как объектов недвижимости. 50](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590582)

[Глава 5. Положения о порядке предоставления и изъятия земельных участков, резервирование земельных участков. 52](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590583)

[Статья 26. Порядок предоставления земельных участков, образованных из состава земель, собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Соболевский сельсовет. 52](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590584)

[Статья 27. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд. 53](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590585)

[Статья 28. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд. 54](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590586)

[Глава 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 55](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590587)

[Статья 29. Право на застройку участка. 55](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590588)

[Статья 30. Подготовка проектной документации. 56](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590589)

[Статья 31. Порядок размещения инженерных коммуникаций. 57](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590590)

[Статья 32. Разрешение на строительство. 59](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590591)

[Статья 33. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства. 62](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590592)

[Статья 34. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора. 66](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590593)

[Статья 35. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. 67](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590594)

[Глава 7. Внесение изменений и дополнений в «Правила землепользования и застройки». 72](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590595)

[Статья 36. Основания и порядок внесения изменений в Правила 72](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590596)

[Статья 37. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 74](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590597)

[Глава 8. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности 76](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590598)

[Статья 38. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. 76](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590599)

[Статья 39. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. 76](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590600)

[Глава 9. Контроль за использованием объектов недвижимости и Ответственность за нарушение Правил 79](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590601)

[Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости. 79](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590602)

[Статья 41.Ответственность за нарушение Правил. 79](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590603)

[Часть 2. Карта градостроительного зонирования 80](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590604)

[Глава 11. Карта градостроительного зонирования. 80](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590605)

[Статья 42. Состав и содержание карты градостроительного зонирования. 80](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590606)

[Часть 3. градостроительные регламенты 81](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590607)

[Глава10. Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов. 81](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590608)

[Статья 43. Градостроительный регламент. 81](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590609)

[Статья 44. Порядок применения градостроительных регламентов и выбора вида разрешённого использования. 82](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590610)

[Статья 45. Принципы установления территориальных зон. 83](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590611)

[Статья 46. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 84](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590612)

[Глава 12. градостроительные регламенты. 86](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590613)

[Статья 47. Состав и содержание градостроительных регламентов. 86](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590614)

[Статья 48. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1). 88](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590615)

[Статья 49. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД-1) 97](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590616)

[Статья 50.Градостроительный регламент зоны озелененных территорий парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1). 108](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590617)

[Статья 51. Градостроительный регламент лесопокрытых территорий поселковых лесов, лесопарков (Р-2). 113](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590618)

[Статья 52. Градостроительный регламент зоны открытых пространств, используемых населением в рекреационных целях (Р-3). 116](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590619)

[Статья 53. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (Р-4). 118](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590620)

[Статья 54. Градостроительный регламент зоны объектов производственных и коммунально-складских существующих и сохраняемых генеральным планом Соболевский сельсовет (П-1). 122](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590621)

[Статья 55. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (Т-1). 129](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590622)

[Статья 56. Градостроительный регламент размещение объектов захоронения (СН-1). 136](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590623)

[Статья 57. Градостроительный регламент зоны размещение отходов производства и потребления и ям «Беккари» (СН-2). 138](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590624)

[Статья 58. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1). 140](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590625)

[Часть 3. Регулирование землепользования и застройки территории поселения в зонах с особыми условиями использования территорий 147](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590626)

[Глава 13. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. 147](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590627)

[Статья 59. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Соболевский сельсовет. 147](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590628)

[Статья 60. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. 148](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590629)

[Статья 61. Многофункциональный объект капитального строительства. 153](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590630)

[Глава 14. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования. 154](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590631)

[Статья 62. Порядок устройства ограждений земельных участков. 154](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#_Toc521590632)

# пРЕАМБУЛА

«Правила землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области» подготовлены ООО «НПЦ ИИР» по заданию администрации Соболевского сельсовета на основании муниципального контракта.

В 2018 году Сотрудниками компании ООО ЦКР «ГЕОПАРТНЕР» в текстовую часть «правил землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет Первомайского района Оренбургской области» внесены изменения.

«Правила землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет» являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, Первомайского района, Уставом муниципального образования Соболевский сельсовет, Генеральным планом муниципального образования Соболевский сельсовет на период до 2042 года, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Соболевский сельсовет, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целями «Правил землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет» (далее – Правила) являются:

* создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории муниципального образования;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* подготовка документации по планировке территории;
* организация и проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний и общественных обсуждений;
* внесение изменений в настоящие Правила.

В Правилах обозначены главные, принципиальные позиции и требования к характеру использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций, как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного.

Правила состоят из трех частей ( каждая из которых разбита на главы, содержащие статьи), в которых определены:

- в Части1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений ;

- в Части 2. Карта градостроительного зонирования;

- в Части 3. Градостроительные регламенты.

Градостроительное зонирование территории поселения производилось с учетом перспективных решений, содержащихся в проекте генерального плана.

Зонирование по факторам особых условий использования территорий производилось на основе информации, полученной от соответствующих органов об имеющихся природных, техногенных, санитарно-гигиенических ограничениях с учетом действующих нормативных документов, ссылки на которые приведены в соответствующих статьях Правил.

Настоящие Правила в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ муниципального образования, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин.

# Часть 1. Порядок применения «правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений

# Глава 1. Общие положения.

### Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет.

В тексте настоящих Правил используются следующие основные понятия и термины:

**акт выбора земельного участка** – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства (в том числе линейного) с учетом установления его охранной или санитарно-защитной зоны;

**акт приемки** **объекта капитального строительства** – документ о завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный проектировщиком, застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды, заключенному на конкретный срок;

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

**благоустройство территории** – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

**виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вновь выявленный объект культурного наследия** –объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как памятника истории и культуры, и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр или об отказе в таком включении;

**временно расположенные объекты** – здания и сооружения, как правило, из легких металлических конструкций, расположение которых на земельных участках носит временный характер. К ним относятся торгово-остановочные комплексы, расположенные на остановках общественного транспорта, торговые павильоны из легких конструкций, индивидуальные металлические гаражи, временные автостоянки открытого типа и прочие объекты, в соответствии с актом местного самоуправления;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельность или функция;

**высота здания, строения, сооружения** –расстояние по вертикали,измеренное отпроектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения;

**гостевая автостоянка** – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними;

**гостиница** – здание, комплекс зданий, предназначенных для временного проживания людей (за исключением гостевых домов);

**генеральный план муниципального образования** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории муниципального образования, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории муниципального образования, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию.

**государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости.

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

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

градостроительные изменения – изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и утверждаемый в составе документации по планировке территории, либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, виде разрешенного использования земельного участка и иные сведения, для обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

**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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков, разрабатывающиеся в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон, планируемого размещения объектов капитального строительства.

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

**земельная доля** – размер доли в праве общей собственности на земельный участок;

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

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

**зона водоохранная** –территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) 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 противопожарная** – специально устанавливаемая зона вокруг складов горючего и других объектов, опасных в пожарном отношении;

**зона санитарно-защитная** – специальная территория с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером между жилыми кварталами и источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

**зоны охраны памятников истории и культуры** – зоны с особыми условиями использования территории, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия (Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации"), границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

**зоны санитарной охраны** – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенные для защиты от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Устанавливаются и регулируются в соответствии с санитарными правилами и нормами;

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

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

**инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т. д.);

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

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

**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;

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

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

карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при главе администрации муниципального образования, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки поселения, внесения в них изменений, подготовки и проведения публичных слушаний и общественных обсуждений, обеспечения реализации Правил и иным вопросам применения Правил;

**коэффициент застройки** –отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

**коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

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

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**культовые здания и сооружения** – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы;

**культурно-досуговый центр** – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в том числе с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения;

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

**малоэтажный многоквартирный дом** – многоквартирный дом с количеством этажей менее четырёх;

**межевание** – комплекс работ по установлению, изменению и закреплению в проекте межевания и на местности границ существующих и вновь образуемых земельных участков как объектов недвижимости с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

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

**несущие конструкции** – конструктивные элементы (деревянные, каменные, стальные, бетонные и т.п.), воспринимающие основные нагрузки зданий и сооружений и обеспечивающие их прочность, жесткость и устойчивость;

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

**объект культурного наследия (памятник истории и культуры)** – объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями 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, имеющие особое значение для истории и культуры Оренбургской области (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия;

**объекты недвижимости (недвижимость)** – образованные земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, в отношении которых осуществляются имущественные правоотношения;

**озелененные территории общего пользования** – благоустроенные озелененные территории (парки, общественные сады, скверы, бульвары и зеленые насаждения вдоль улиц) на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц;

**озелененные территории специального назначения** - озелененные участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, предназначенные для выполнения защитных, природоохранных функций;

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,** [**реконструкции**](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#sub_1014) **объектов капитального строительства** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его несоответствующего размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**палисадник** – часть земельного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, расположенная между индивидуальным жилым домом и границей земельного участка, отделяющего его от территории улицы;

**парк** – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения;

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

**полоса отвода** железных дорог – территория, отводимая для размещения железнодорожного полотна, станций и других железнодорожных сооружений. Лесные полосы также включаются в полосу отвода. На перегонах магистральных железных дорог в России полоса отвода была установлена шириной не менее 24 м;

**полоса прибрежная защитная** – часть водоохранной зоны водотока, водоема, для которой вводятся дополнительные (более строгие) ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**полоса санитарно-защитная** – территория, предназначенная для санитарной охраны магистральных водоводов хозяйственно-питьевого назначения. Размер санитарно-защитной полосы устанавливается в зависимости от диаметра водовода и уровня грунтовых вод территории, по которой проложен водовод;

**площадка для сбора мусора** – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов;

**постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью** – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов;

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

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, объектов недвижимости** – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства,объектов недвижимости;

предельные параметры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные (минимальные или максимальные) физические параметры земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на земельных участках в соответствии с градостроительным регламентом;

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

**проектная документация –** документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (районов, микрорайонов, кварталов, линейных объектов, иных элементов);

**проект планировки территории линейного объекта** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории линейных объектов, образующих элементы планировочной структуры территории;

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

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

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

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Оренбургской области, нормативными правовыми актами муниципального образования;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы администрации сельсовета, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд** –деятельность государственных органов и органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для реализации государственных или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных [статьей 49](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=115175;fld=134;dst=100449) Градостроительного кодекса, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов – в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам.

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

**сквер** – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения;

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

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

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

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

территориальные зоны – зоны, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**территория памятника истории и культуры** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен памятник (вновь выявленный объект) истории и культуры;

**технический заказчик** – технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса;

**технические регламенты** – нормативные документы, которые приняты международными договорами Российской Федерации, или федеральными законами, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливающие требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям). До принятия технических регламентов в области градостроительства действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

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

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

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

**элемент планировочной структуры** –часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м).

### Статья 2. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки».

1. «Правила землепользования и застройки МО Соболевский сельсовет (далее по тексту – Правила) являются муниципальным правовым актом, назначение и содержание которого определены статьей 30 Градостроительного кодекса РФ. Правила распространяются на всю территорию МО Соболевский сельсовет. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории МО Соболевский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) создания условий для планировки территории поселения;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#sub_1010);

г) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3. Правила разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Водным кодексом Российской Федерации;

- Лесным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (редакция от 18.04.2018);

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 29.12.2017 N 458-ФЗ);

- Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 31.12.2017 N 503-ФЗ);

- Федеральным законом от 30 марта 1999 г № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ред. от 18.04.2014 N 81-ФЗ);

- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;

- Уставом Первомайского района;

- Уставом МО Соболевский сельсовет;

- муниципальными правовыми актами.

4. Правила разработаны с учетом проекта генерального плана поселения, подготовленного ООО «НПЦ ИИР», проектные решения которого согласованы с администрацией Соболевского сельсовета.

5. Установление Правил в поселении в соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» отнесено к вопросам местного значения муниципального образования Соболевский сельсовет. Правила утверждаются решением местного Совета депутатов.

6. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Соболевский сельсовет.

7. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов недвижимости;

- разделению (межеванию) поселковой территории на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработке и согласованию проектной документации на объекты строительства, реконструкции, реставрации и благоустройству земельного участка;

- предоставлению разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставлению прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- подготовке оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- осуществлению контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости (в случае их реконструкции), применения штрафных санкций в случаях правонарушений;

- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений и дополнений в настоящие Правила, в том числе, по инициативе граждан;

- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории муниципального образования Соболевский сельсовет.

### Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки».

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования Соболевский сельсовет:

- подготовка проектов планировки и межевания территории поселения;

- разработка и согласование проектной документации на объекты капитального строительства, а также в случае их реконструкции;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости в соответствии с действующими регламентами;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

### Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки».

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

**1. Текстовые материалы** Правил содержат три части:

Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений – посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, вопросам отступления от них и внесения в них изменений.

Часть 2. Карта градостроительного зонирования – включает в себя информацию о составе и содержании карты градостроительного зонирования.

Часть 3. Градостроительные регламенты – содержит обоснование установления территориальных зон и регламенты разрешенного использования земельных участков на территории поселения, а также предельные параметры объектов капитального строительства в пределах этих участков, всю необходимую для работы с Правилами информацию о, зонах распространения природных и техногенных факторов, создающих особые условия использования территорий;

**2. Графические материалы** Правил содержат карты и схемы, разработанные в электронном виде в масштабе (1:25000), фрагмент поселения (1:5000).

«Карта градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон поселения, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории и зон с особыми условиями использования территорий» содержит сведения о распространении на территории поселения факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

### Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и текстовые документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц и публикуются в порядке, установленном для официального опубликования местных нормативных правовых актов, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети Интернет.

Администрация сельского поселения Соболевский сельсовет обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах, в соответствии с действующим законодательством.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, определенном Уставом поселения.

### Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

1. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях:

а) настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

- обращаются с заявлением об образовании и (или) предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

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

- являясь собственниками квартир в многоквартирных домах, могут по своей инициативе осуществлять действия по определению и установлению местоположения границ земельных участков под многоквартирными домами из состава жилых кварталов, микрорайонов в проектах планировки, проектах межевания;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Лица, осуществляющие на территории МО Соболевский сельсовет землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

### Статья 7. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в МО Соболевский сельсовет 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 п. 3, должно производиться по согласованию с общественными объединениями инвалидов, действующими на МО Соболевский сельсовет. Предметом согласования является перечень специальных устройств и (или) конструктивные решения, использование которых необходимо для удовлетворения минимальных потребностей инвалидов.

5. Администрация МО Соболевский сельсовет 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 8. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения и документации по планировке территории.

1. Глава МО Соболевский сельсовет в установленном порядке принимает решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в связи с выявленным несоответствием их генеральному плану поселения, возникшим в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

2. Внесение изменений в генеральный план поселения, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Оренбургской области) и планировки территории (применительно к территории МО Соболевский сельсовет), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, являются основаниями для внесения изменений в Правила в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Настоящие Правила могут быть изменены только в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, утвержденных изменений, внесенных в указанные документы и документацию.

### Статья 9. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам и самовольному занятию земельных участков.

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил, муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешительные и распорядительные акты государственных и муниципальных органов об установлении права на использование земельных участков и объектов капитального строительства, правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты капитального строительства, решения судов, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

3. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируется нормами земельного и административного законодательства. Ответственность за самовольное занятие и использование земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, пунктом 2 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и административного законодательства. Последствия создания самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

### Статья 10. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту.

1. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются в соответствии с пунктом 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующими градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны и (или) не учитывают ограничения, установленные в зонах с особыми условиями использования территории (например, жилые, рекреационные территории, больницы – в санитарно-защитной зоне, либо производственный объект, имеющий санитарную опасность, – среди жилищной застройки в центральной части поселения, либо полигон ТБО – в водоохраной зоне, либо кладбище – в прибрежной защитной полосе и т. п.);

- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

1. В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
2. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
3. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов (пункт 10 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ).

# Глава 2. Порядок применения «Правил землепользования и застройки муниципального образования Соболевский сельсовет».

### Статья 11. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1. Регулирование землепользования и застройки в сельском поселении Соболевский сельсовет осуществляется совместно органами местного самоуправления Первомайского района и Соболевского сельсовета в пределах полномочий, установленных [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=122703) и принимаемыми в соответствии с данным законом уставами указанных муниципальных образований .
2. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку в МО Соболевский сельсовет в части соблюдения настоящих Правил являются:

- представительный орган муниципального образования Первомайский район – Совет депутатов муниципального района - определяет в соответствии с земельным законодательством порядок предоставления и изъятия муниципальных земельных участков, порядок распоряжения муниципальными земельными участками на территории района и принятия решения об инициировании изъятия земельных участков для муниципальных нужд;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования Первомайский район – администрация Первомайского муниципального района – представляет в установленном Советом депутатов порядке земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности в безвозмездное, срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду, в собственность; осуществляет землеотвод и организует проведение землеустроительных работ, выбор земельных участков для строительства, устанавливает проекты границ землепользования; защищает права и интересы в области использования государственной или муниципальной собственности на землю; осуществляет контроль за использованием земель, за соблюдением норм и правил градостроительной и землеустроительной документации; разрешает земельные споры в пределах своей компетенции, изымает земельные участки по основаниям, установленным законодательством; иные полномочия, передаваемые в соответствии с Законами Оренбургской области.

- представительный орган сельсовета – Совет депутатов Соболевского сельсовета – определяет в соответствии с законодательством Российской Федерации порядок предоставления, использования, изъятия земельных участков, распоряжение земельными участками, находящимися на территории муниципального образования, определяет порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью на территории МО Соболевский сельсовет;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования Соболевский сельсовет – администрация сельсовета – владеет, пользуется и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

### Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Первомайский район в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального района;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района;

- утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

- утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района.

1. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Соболевский сельсовет в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

- утверждение правил землепользования и застройки поселений;

- утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

3. К полномочиям главы муниципального образования Соболевский сельсовет (далее – глава сельсовета) относятся:

- утверждение подготовленной на основе Генерального плана Соболевского сельсовета документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- создание комиссии по землепользованию и застройке Соболевского сельсовета (в составе комиссии по землепользованию и застройке Первомайского муниципального района) (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

4. В соответствии с федеральным законодательством Администрация муниципального образования Первомайский район распоряжается земельными участками на территории МО Соболевский сельсовет до разграничения государственной собственности на землю в пределах установленных законодательством полномочий. После разграничения государственной собственности на землю администрация муниципального образования Первомайский район осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Первомайского района.

5. Регулирование и контроль землепользования и застройки осуществляют следующие отраслевые (функциональные) органы:

- отдел архитектуры и градостроительства Первомайского района;

- отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Первомайского района;

- иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать земельные отношения.

6. По вопросам применения настоящих «Правил» органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- представляют заключения и информацию по запросу главы сельсовета и Комиссии по землепользованию и застройке по вопросам, вынесенным на общественные обсуждения и публичные слушания;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.

7. Администрация Соболевского сельсовета по вопросам применения настоящих Правил осуществляет:

- обеспечение разработки нормативного правового акта местного самоуправления – «Правила землепользования и застройки Соболевского сельсовета;

- участие в согласовании изменений в Правила;

- подготовку предложений по совершенствованию нормативной правовой базы в области градостроительства, в том числе по внесению изменений в Правила;

- ведение совместно с администрацией Первомайского района карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке дополнений и изменений;

- согласование градостроительной документации на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- подготовку предложений о выборе земельных участков для строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории поселения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

- рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности, принятие решений по ним в пределах своей компетенции;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

8. Администрация Первомайского районапо вопросам применения настоящих Правил осуществляет:

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

- организацию и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с Главой 8 настоящих Правил), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

- подготовку и выдачу градостроительных планов земельных участков;

- подготовку и выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

- выбор земельных участков для строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории поселения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, а также утверждает и выдает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, подготавливает проекты правовых актов об образовании, разделе, объединении, выделе земельных участков;

- подготовку заключений о возможности использования земельных участков для строительства объектов недвижимости и реконструкции;

- подготовку заключений о разрешенном использовании, ограничениях использования земельных участков, их публичных сервитутах;

- участие в подготовке документов для проведения конкурсов, аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договора их аренды (далее – торги) в части образования, определения разрешенного использования земельных участков, ограничений использования земельных участков, их сервитутов, подготовки конкурсных условий проведения торгов;

- рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности, принятие решений по ним в пределах своей компетенции;

- подготовку для главы Соболевского сельсовета и Комиссии по землепользованию и застройке предложений о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения в них дополнений и изменений;

- проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям.

### Статья 13. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации Соболевского сельсовета.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе Соболевского сельсовета и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании Постановления главы Соболевского сельсовета и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой Соболевского сельсовета.

3. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Оренбургской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы администрации сельсовета.

5. Комиссия:

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 16 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 17 Правил;

- готовит и направляет главе сельсовета заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьей 36 Правил;

- организует проведение общественных обсуждений, публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьей 37 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

# Глава 3. Особенности использования земельных участков.

### Статья 14. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

1. Сервитут может быть частным или публичным.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Оренбургской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов 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, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

7. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

9. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

### Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости – физические и юридические лица имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа разрешенных как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон самостоятельно без дополнительныx разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных унитарных предприятий и учреждений.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований теxническиx регламентов.

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

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета земельного участка и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и в соответствии с настоящими Правилами.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

9. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным органом администрации Первомайского района (отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Первомайский район), с соблюдением условий такого перевода, установленных правовыми актами Первомайского района, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

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

### Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Лицо, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Соболевского сельсовета

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава Соболевского сельсовета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

По всем иным вопросам следует руководствоваться статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Статья 17. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет заявление о предоставлении такого разрешения в администрацию Соболевского сельсовета для рассмотрения в Комиссии.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Соболевского сельсовета.

6. Глава Соболевского сельсовета в течение семи дней со дня поступления указанных в п. 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

# Глава 4. Подготовка документации по планировке территории, образование земельных участков

### Статья 18. Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования Соболевский сельсовет

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в п. 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных п. 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

### Статья 19. Основные правила планировки территорий и образования земельных участков.

1. Планировка территорий, образование земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным, земельным законодательством.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

3. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

5. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

6. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

7. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ.

8. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных п. 9 настоящей статьи.

9. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

### Статья 20. Планировка территорий

1. Планировка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Соболевский сельсовет для развития застроенной территории и (или) освоения под застройку новых территорий, а также для развития линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе, в рамках комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Оренбургской области, органами местного самоуправления, либо иными лицами, деятельность которых регламентируется п.1.1 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

4. Подготовка физическими или юридическими лицами документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, осуществляется за счет их средств.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, 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.

### Статья 21. Планировка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий.

1. Физические и юридические лица могут проявлять инициативу по планировке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления главе Соболевского сельсовета предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам с приложением обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов, обосновывающих границы территории, в отношении которой предлагается принять решение о развитии, с применением определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур. Проект границ территории, подлежащей развитию, должен содержать сведения о ее местоположении и площади, перечень адресов зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, и выполняется на основе имеющихся проектов планировки, проектов межевания (при наличии).

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой

Соболевского сельсовета, в том числе с учётом предложений, определённых пунктом 1 настоящей статьи, а также при наличии документального подтверждения, что создание объектов на застроенной территории содержит признаки точечного строительства.

Для целей настоящих Правил под «точечным строительством» в сформировавшейся градостроительной среде понимается:

- создание отдельно стоящих и (или) пристроенных объектов капитального строительства;

- если создание указанных объектов не планировалась при разработке градостроительной документации (в том числе при утверждении проекта планировки территории), приводят к уплотнению существующей застройки, увеличению нагрузки на объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (школы, детские сады и др.), а также к увеличению нагрузки на инженерные сети.

3. Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях допускается в исключительных случаях, при соблюдении совокупности следующих условий:

а) наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития поселения;

б) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

в) обеспеченность планируемого к созданию, реконструкции объекта капитального строительства социальной инфраструктурой;

г) наличие свободной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;

д) соответствие планируемого к созданию объекта капитального строительства архитектурному облику существующей застройки.

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

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

б) местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

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

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

д) утверждённой муниципальной адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция;

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

6. В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определённых пунктами 4 и 5 настоящей статьи.

7. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 461, 462 и 463 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Статья 22. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для образования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию Соболевского сельсовета.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом. В приложении к заявлению указываются:

а) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием предложений по ее планировочной организации;

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

2. В течение 30 дней со дня регистрации заявки отраслевой (функциональный) орган подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

а) отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану поселения, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от застройки и прав третьих лиц или несоответствия установленным требованиям;

б) поддержать инициативу заявителя. Предоставление земельного участка заявителю осуществляется в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.

### Статья 23. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе органов местного самоуправления.

1. Администрация Первомайского района совместно с администрацией Соболевского сельсовета в рамках своих полномочий участвуют в планировке территорий с выделением для образования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

а) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 22 настоящих Правил;

б) в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей.

2. Органы местного самоуправления в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь разработанными в целях реализации документов территориального планирования, настоящих Правил программами, вправе обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по планировке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном Градостроительным и Земельным кодексом РФ.

### Статья 24. Планировка территорий и образование земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.

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

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

Технические условия определяются:

а) на стадии планировки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам;

б) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия определяются и предоставляются в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

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

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

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

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

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

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

7. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые обеспечивают действия по планировке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченный орган о получении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Уполномоченный орган самостоятельно или через другой ответственный за данный вопрос орган администрации Первомайского района обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

### Статья 25. Порядок образования земельных участков как объектов недвижимости.

1. Земельные участки, находящиеся в границах муниципального образования Соболевский сельсовет могут быть переданы администрацией Первомайского района физическим и юридическим лицам для строительства в собственность, в аренду, безвозмездное (срочное) пользование, постоянное (бессрочное) пользование при условии, что на момент передачи указанных прав участки образованы как объекты недвижимости.
2. Работы по образованию земельных участков как объектов недвижимости из состава земель, собственность на которые не разграничена, проводятся отделом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям, отделом архитектуры и градостроительства Первомайского района при содействии специалистов администрации Соболевского сельсовета.
3. При образовании земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой утвержден проект межевания, в ходе проведения кадастровых работ допускается установление общих границ смежных земельных участков в соответствии с подготовленным актом согласования местоположения такой смежной границы, с отступлением от границ, определенных проектом межевания, при условии соблюдения существующих в период застройки территории норм градостроительного законодательства.
4. Размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.
5. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
6. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.
7. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.

# Глава 5. Положения о порядке предоставления и изъятия земельных участков, резервирование земельных участков.

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, Первомайского района и муниципальными нормативными актами.

2. Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно законодательству, не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

3. Администрация Первомайского района при содействии Администрации Соболевского сельсовета осуществляет предоставление земельных участков на территории Соболевский сельсовет, а также переоформление прав на ранее предоставленные земельные участки в пределах своих полномочий, установленных нормативным правовым актом Первомайского района.

### Статья 26. Порядок предоставления земельных участков, образованных из состава земель, собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Соболевский сельсовет.

Предоставление земельного участка для строительства может осуществляться без предварительного согласования места размещения объекта или с согласованием такового в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Оренбургской области «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области от 06 ноября 2002 г. № 317/64-III-ОЗ.

1. Предоставление участка в собственность или аренду ***без предварительного согласования места размещения объекта*** осуществляется на торгах (аукционах, конкурсах).

Без предварительного согласования места размещения объекта предоставление земельных участков осуществляется:

- при размещении объекта в соответствии с генеральным планом и правилами застройки поселения;

- для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства;

- гражданину для индивидуального жилищного строительства;

- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Процедура проведения торгов определяется утвержденным в установленном порядке Положением «О порядке предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам на территории муниципального образования Первомайский район Оренбургской области».

2. Предоставление земельного участка с ***предварительным согласованием*** места размещения объекта осуществляется по заявлению гражданина или юридического лица о выборе участка и предварительном согласовании места размещения объекта, направляемому в администрацию Первомайского района.

По завершении процедуры выбора участка и предварительного его согласования, проводимого отделом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Первомайского района, отделом архитектуры и градостроительства администрации Первомайского района, Глава администрации Первомайского района принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта в форме постановления Главы муниципального образования о формировании земельного участка, утверждении проекта его границ, предварительном согласовании места размещения объекта и утверждении акта выбора земельного участка.

Данное решение является основанием установления в соответствии с заявками физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Уполномоченный орган на основании заявления физических или юридических лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка и подготавливает проект постановления Главы муниципального образования о предоставлении земельного участка заявителю.

### Статья 27. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургской области, Законом Оренбургской области от 13 января 2004 года № 752/114-III-ОЗ «Об изъятии земельных участков для государственных нужд Оренбургской области или муниципальных нужд», настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами муниципального образования Соболевский сельсовет, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах поселения;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется администрацией Соболевского сельсовета при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

а) генеральным планом Соболевский сельсовет;

б) документацией по планировке территории Соболевский сельсовет;

в) адресной инвестиционной программой Соболевский сельсовет,

г) решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

д) иными документами в соответствии с действующим законодательством.

4. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

1. Полномочия по изъятию земельных участков для муниципальных нужд могут быть переданы администрации Первомайского района на основании заключаемого в соответствии с ч. 4 ст. 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления».

### Статья 28. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

# Глава 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

### Статья 29. Право на застройку участка.

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе осуществлять строительство на таких участках.

Право на застройку участка может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, 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;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных 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;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством Оренбургской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. Во всех прочих случаях, не предусмотренных п. 2 настоящей статьи, требуется получение в установленном порядке разрешения на строительство.

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

### Статья 30. Подготовка проектной документации.

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

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

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, должны соответствовать требованиям законодательства и несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

4. Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

6. Для строительства временно расположенных объектов проектная документация разрабатывается в сокращённом объёме, определяемом постановлением администрации Первомайского района.

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

Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

8. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 и статьей 24 настоящих Правил.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

### Статья 31. Порядок размещения инженерных коммуникаций.

1. Подземные инженерные коммуникации на территории населенного пункта следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами (при наличии таковых).

2. На улицах с интенсивным движением транспорта и пешеходов, на перекрёстках улиц, когда это является технически и экономически целесообразным, надлежит устраивать общий проходной коллектор для укладки в них различных подземных коммуникаций. Проектирование коллекторов следует осуществлять с учётом перспективы развития сетей с соблюдением технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу РФ).

3. Допускается совместное подземное размещение трубопроводов оборотного водоснабжения, тепловых сетей и газопроводов с технологическими трубопроводами, независимо от параметров теплоносителя и параметров среды в технологических трубопроводах.

Допускается совместное размещение в общих каналах и тоннелях трубопроводов легко воспламеняющихся жидкостей с напорными сетями водопровода (кроме противопожарного) и напорной канализации.

Не допускается совместное размещение в канале и тоннеле:

* газопроводов горючих газов с кабелями силовыми и освещения за исключением освещения самого канала или тоннеля;
* трубопроводов тепловых сетей с газопроводами сжиженного газа, с трубопроводами легковоспламеняющихся веществ и стоков бытовой канализации;
* трубопроводов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей с силовыми кабелями и кабелями связи, с сетями противопожарного водопровода и самотечной канализации.

4. Прокладка новых и переустройство существующих подземных инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, до начала или в период реконструкции проездов, площадей и улиц, после чего в течение трёх лет не допускается никаких плановых работ со вскрытием дорожного покрытия (за исключением аварийных работ).

5. Запрещается всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций без предварительного согласования с уполномоченным отраслевым (функциональным) органом и организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

6. Разрешения на прокладку подземных инженерных коммуникаций, проходящих по строящейся или подлежащей реконструкции улице и не реализованные до окончания строительства (реконструкции) аннулируются.

7. Собственник земельных участков, землевладелец или землепользователь (балансодержатель сети) обязан по требованию организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и выдающих технические условия, при технической возможности присоединять к своим сетям новых потребителей и решать с ними на договорных условиях возмещение затрат на эксплуатацию и ремонт общих участков сетей.

Не допускается параллельная прокладка одноимённых сетей от одной точки подключения.

8. Собственник земельных участков, землевладелец или землепользователь обязан обеспечить возможность доступа к инженерным коммуникациям.

### Статья 32. Разрешение на строительство.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законами Оренбургской области, муниципальными нормативными актами.

2. В границах муниципального образования Соболевский сельсовет подготовка и выдача разрешений на строительство осуществляется Администрацией Первомайского района, за исключением случаев, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Оренбургской области, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Оренбургской области.

3. Застройщик направляет в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения на строительство (за исключением объекта индивидуального жилищного строительства). Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимо приложить к заявлению следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

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 информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

г) архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) 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;

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ;

4. положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ;

4.1 заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, 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 40 Градостроительного кодекса РФ);

6. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей статьи случаев реконструкции многоквартирного дома;

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.

4. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

* заявление о выдаче разрешения;
* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Уполномоченный орган проводит проверку:

а) наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

б) проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. 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.

1. Разрешение на строительство выдается по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации в течение десяти дней, со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство.
2. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных [пунктами 2,](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=113349;fld=134;dst=100765) [8](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=113349;fld=134;dst=100771) - [10](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=113349;fld=134;dst=100773) и [11.1 части 12 статьи 48](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=113349;fld=134;dst=101403) Градостроительного кодекса РФ, 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.

8. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

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

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

### Статья 33. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Общее ведение строительства осуществляет застройщик. Взаимоотношения застройщика и инвестора, не являющегося застройщиком, определяются договором между ними.

В соответствии с действующим законодательством функциями застройщика являются:

- получение разрешения на строительство;

- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками (сервитутов) на время строительства;

- привлечение для осуществления работ по возведению объекта недвижимости исполнителя работ (подрядчика при подрядном способе строительства);

- обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке;

- привлечение в предусмотренных законодательством случаях проектировщика для осуществления авторского надзора за строительством объекта;

- извещение о начале любых работ на строительной площадке органов государственного контроля (надзора), которым подконтролен данный объект;

- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;

- обеспечение безопасности законченного строительством объекта недвижимости для пользователей, окружающей природной среды и населения;

3. При подрядном способе строительства взаимоотношения заказчика и подрядчика определяются договором строительного подряда.

При подрядном способе строительства ответственность за безопасность действий на строительной площадке для окружающей среды и населения и безопасность труда в течение строительства в соответствии с действующим законодательством несет подрядчик.

При необходимости консервации строительства подрядчик сдает незавершенный объект застройщику (заказчику) вместе с ответственностью за безопасность окружающей среды и населения.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

5. Застройщик (заказчик) должен:

- обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы специализированной организацией;

- принять геодезическую разбивочную основу по акту.

6. До начала строительства застройщик (подрядчик, генподрядчик) обязан обустроить площадку в объеме следующих мероприятий:

- установить по периметру площадки временное ограждение из сборных железобетонных плит ограждения или листов профилированного металла высотой не менее 2-х метров, обеспечивающее безопасный и удобный проход пешеходов, с глухими воротами, установить информационный щит размером не менее чем 3x4 м с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства, после чего предъявить площадку уполномоченному структурному подразделению;

- устроить временные подъездные пути из дорожных железобетонных плит;

- устроить мойку колёс строительных машин и механизмов с принудительной подачей воды и оборотным водоснабжением;

- строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены;

- складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий;

- пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ;

- электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с действующими нормами или техническими регламентами;

- запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в соответствие с генпланом объекта строительства.

7. Временные здания и сооружения, определенные стройгенпланом, разрабатываемым в составе проекта организации строительства, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих до их принятия строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

8. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических и других знаков. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения и совместно с ними на месте определить на местности и нанести на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений.

Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

9. Исполнитель работ ведет исполнительную документацию, которая представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ.

10. При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев в установленном порядке выполняется консервация объекта (приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность конструкций, оборудования и материалов, а также безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды).

Разрешение на строительство после истечения срока консервации продолжает действовать, если его срок не истек и не изменены проектные решения.

11. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновники привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

12. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство, осуществляется при соблюдении:

а) требований градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, в том числе соблюдения противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей).

Лица, осуществляющие данное строительство несут ответственность за соблюдение указанных в подпунктах «а», «б» пункта 12 настоящей статьи требований.

К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство созданным с существенными нарушениями требований, установленных подпунктами «а», «б» пункта 12 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

1. Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу лицом, осуществляющим строительство либо за его счет, в порядке, установленном действующим законодательством.

### Статья 34. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора.

1. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется строительный контроль и, в установленных законодательством случаях, государственный строительный надзор.

2. Строительный контроль должен осуществляться при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте любого объекта капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком. Застройщик (технический заказчик) может привлекать лицо, подготовившее проектную документацию, для осуществления авторского надзора. Авторский надзор осуществляется на основании договора и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

3. В процессе строительства, реконструкции проводится государственный строительный надзор в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

а) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

б) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований, установленных частями 2, 3 и 3.1 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

5. В границах поселения государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

### Статья 35. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

в) разрешение на строительство;

г) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

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

е) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

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

з) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

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

к) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

л) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

м) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

н) подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, перечень координат характерных точек границ такой зоны в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, являющегося объектом электроэнергетики, системы газоснабжения, транспортной инфраструктуры, трубопроводного транспорта или связи, и если для эксплуатации этого объекта в соответствии с федеральными законами требуется установление охранной зоны. Местоположение границ такой зоны должно быть согласовано с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об установлении такой зоны (границ такой зоны), за исключением случаев, если указанные органы являются органами, выдающими разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Предоставление предусмотренных настоящим пунктом документов не требуется в случае, если подано заявление о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства и в результате указанной реконструкции местоположение границ ранее установленной охранной зоны не изменилось.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

5. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, в течение семи дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта уполномоченным органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в приеме документов для предоставления муниципальной услуги является подача заявления лицом, не являющимся застройщиком объекта или его уполномоченный представитель, действующий без доверенности.

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

а) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

б) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

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

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

д) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в п. 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, а в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения также предусмотренного пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ раздела проектной документации объекта капитального строительства или предусмотренного пунктом 4 части 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением случая, если строительство или реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства).

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

10. На основании представленных заявителем (застройщиком) документов руководителем отдела архитектуры и градостроительства Первомайского района принимается решение о выдаче или об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое оформляется уполномоченным специалистом отдела в 3-дневный срок. На основании резолюции специалист отдела готовит «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и выдает заявителю (застройщику) или уполномоченному представителю под расписку в специальном журнале.

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.

12. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

# Глава 7. Внесение изменений и дополнений в «Правила землепользования и застройки».

### Статья 36. Основания и порядок внесения изменений в Правила

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

1. Решение о внесении изменений в Правила принимается главой Соболевского сельсовета.

2. Основаниями для рассмотрения главой Соболевского сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

б) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, межселенной территории;

в) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

а) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органами местного самоуправления муниципального образования Соболевский сельсовет и (или) муниципального образования Первомайский район Оренбургской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

г) органами местного самоуправления муниципального образования Соболевский сельсовет и (или) муниципального образования Первомайский район Оренбургской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

д) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

4. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования Соболевский сельсовет и (или) муниципального образования Первомайский район Оренбургской области направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. В случае, предусмотренном п. 4 настоящей статьи, глава поселения обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в п. 4 настоящей статьи требования.

6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном п. 4 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Соболевского сельсовета.

8. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

9. Глава Соболевского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

10. Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в подпункте а) п. 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в подпункте а) п. 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

### Статья 37. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 5.1, 28 и 31 Градостроительного кодекса РФ.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования Соболевский сельсовет и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного кодекса, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами, проводятся общественные обсуждения или публичные слушания по:

- проектам генеральных планов,

- проектам правил землепользования и застройки,

- проектам планировки территории,

- проектам межевания территории,

- проектам правил благоустройства территорий,

- проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов,

- проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,

- проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

- реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений настоящего Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

а) оповещение о начале общественных обсуждений;

б) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

в) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

г) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

д) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

4. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

а) оповещение о начале публичных слушаний;

б) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

в) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

г) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

д) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

е) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

# Глава 8. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности

### Статья 38. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов власти субъекта Федерации и местного самоуправления, физических и юридических лиц, причастных к градостроительной деятельности достоверными сведениями о состоянии территории и землеустройстве в границах муниципального района в целом и поселения в частности.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является Администрация Первомайского района.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

### Статья 39. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 56) в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе копии следующих документов и материалов:

1)Сведения:

- о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории муниципального образования Соболевский сельсовет;

- о схемах территориального планирования Оренбургской области в части, касающейся территории поселения;

- о генеральном плане поселения;

- о настоящих Правилах, внесении в них изменений;

- о документации по планировке территории;

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

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

- о геодезических и картографических материалах.

- о создании искусственного земельного участка;

2) Дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, содержащие:

а) градостроительный план земельного участка;

б) результаты инженерных изысканий;

в) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения;

г) разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

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

ж) заключение экспертизы проектной документации;

з) разрешение на строительство, решение о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в разрешение на строительство;

и) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

к) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

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

м) заключение органа государственного строительного надзора;

н) акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта

н) акт приемки объекта капитального строительства;

о) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

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

р) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, состав которых может определяться, в том числе, законами Оренбургской области о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами.

2. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

# Глава 9. Контроль за использованием объектов недвижимости и Ответственность за нарушение Правил

### Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости.

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории Соболевский сельсовет осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном муниципальными нормативными актами.

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

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

### Статья 41.Ответственность за нарушение Правил.

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

# Часть 2. Карта градостроительного зонирования

# Глава 11. Карта градостроительного зонирования.

### Статья 42. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Карта градостроительного зонирования - карта границ территориальных зон поселения и зон с особыми условиями использования территории МО Соболевский сельсовет.
2. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.
3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.
4. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.
5. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется органом архитектуры и градостроительства.

# Часть 3. градостроительные регламенты

# Глава10. Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов.

### Статья 43. Градостроительный регламент.

Применение градостроительных регламентов регламентируется ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.

1. 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования Соболевский сельсовет;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

### Статья 44. Порядок применения градостроительных регламентов и выбора вида разрешённого использования.

1. Градостроительные регламенты включают в себя виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые разделяются на:
2. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, при условии соблюдения требований технических регламентов;
3. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном ст. 15 и 36 настоящих Правил, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Соболевский сельсовет, статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;
4. вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.
5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в главе 13 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 46 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования Соболевский сельсовет, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам, установленным в главе 12 настоящих Правил;
* техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
* иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

### Статья 45. Принципы установления территориальных зон.

1. В соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса РФ для целей адресного применения настоящих Правил на территории МО Соболевский сельсовет введено градостроительное зонирование, которое отражено на «Карте градостроительного зонирования» в составе графических материалов настоящих Правил.
2. Для каждой территориальной зоны через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этой зоны, устанавливается правовой режим использования земельных участков.
3. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.
4. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения пользования Правилами. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны;

2)двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от цифрового обозначения населённого пункта косой чертой.

### Статья 46. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Для целей настоящих Правил в границах земель Соболевский сельсовет установлены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование зоны** |
| **Жилые зоны** | |
| **Ж-1** | Зона жилой застройки первого типа |
| **Общественно-деловые зоны** | |
| **ОД-1** | Зона общественно-делового назначения. |
| **Рекреационные зоны** | |
| **Р-1** | Зона озеленённых территорий парков, скверов, бульваров, набережных. |
| **Р-2** | Зона природных ландшафтов, лесов. |
| **Р-3** | Зона открытых пойменных пространств, используемых в целях рекреации. |
| **Р-4** | Зона озелененных территорий специального назначения. |
| **Производственные зоны** | |
| **П-1** | Производственно-коммунальная зона. |
| **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | |
| **Т-1** | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. |
| **Зоны специального назначения** | |
| **СН-1** | Зона размещения объектов захоронения. |
| **СН-2** | Зона размещения отходов производства и потребления. |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | |
| **СХ-1** | Зона сельскохозяйственного использования. |
| **СХ-2** | Зона сельскохозяйственного использования земельных участков**,** используемых в целях сельскохозяйственного производства до момента изменения вида использования в соответствии с утвержденными проектами планировки и генеральным планом муниципального образования Соболевский сельсовет. |

# Глава 12. градостроительные регламенты.

### Статья 47. Состав и содержание градостроительных регламентов.

1. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:

* перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

* виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* площадки для выгула собак;
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

4. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в настоящей главе, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

### Статья 48. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1).

**Ж-1** – Зона жилой застройки первого типа. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти 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);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | | |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - [3.4.2](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#Par203) | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - [3.5.2](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#Par216) | 3.5 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 2.1 | 400 | 2000 | 60 |
| 2.1.1 | 100 на 1 квартиру | 4000 | 60 |
| 2.2 | 600 | 2000 | 60 |
| 2.3 | 400 | 4000 | 80 |
| 2.7.1 | 251 | НР2 | 80 |
| 4.4 | 200 | НР2 | 60 |
| 3.2 | 600 | НР2 | 60 |
| 3.3 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.4 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.4.1 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.4.2 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.5 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.5.1 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.5.2 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.6 | 1000 | НР2 | 60 |
| 3.7 | НР2 | НР2 | 60 |
| 3.9 | НР2 | НР2 | 60 |
| 3.10.1 | НР2 | НР2 | 60 |
| 4.3 | 400 | НР2 | 60 |
| 4.5 | 500 | НР2 | 60 |
| 4.6 | 400 | НР2 | 60 |
| 4.7 | 1300 | НР2 | 60 |
| 5.1 | 600 | НР2 | 60 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 100 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
|  |  |  |  |
| Примечания:  1 - Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  НР2 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  Максимальная высота зданий – 14 м; | | | |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 49. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД-1)

**ОД-1** – Зона общественно-делового назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения местных многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - [3.4.2](file:///C:\Users\Пользователь\Desktop\10.05\на%20сессию%20октябрь%202018\сессия\внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20Соболевский%20СС.doc#Par203) | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 3.5 |
| Дошкольно, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 2.1.1 | 100 на 1 квартиру | 4000 | 50 |
| 3.2 | 600 | НР2 | 50 |
| 3.3 | 400 | НР2 | 50 |
| 3.4 | 1000 | НР2 | 50 |
| 3.4.1 | 1000 | НР2 | 50 |
| 3.4.2 | 1000 | НР2 | 50 |
| 3.5 | 1000 | НР2 | 50 |
| 3.5.1 | 2000 | НР2 | 50 |
| 3.5.2 | 1000 | НР2 | 50 |
| 3.6 | 1000 | НР2 | 50 |
| 3.8 | 400 | НР2 | 50 |
| 3.9 | НР2 | НР2 | 50 |
| 4.1 | 600 | НР2 | 60 |
| 4.2 | 200 | 5000 | 50 |
| 4.4 | 200 | 400 | 50 |
| 4.5 | 500 | НР2 | 50 |
| 4.6 | 400 | НР2 | 50 |
| 4.7 | 1300 | НР2 | 50 |
| 4.8 | 1000 | 5000 | 50 |
| 4.9 | 252 | НР2 | 80 |
| 4.10 | 500 | 5000 | 50 |
| 5.1 | 600 | НР2 | 50 |
| 7.2 | 10 | НР2 | 100 |
| 2.7.1 | 251 | НР2 | 80 |
| 3.7 | НР2 | НР2 | 50 |
| 4.3 | 400 | 5000 | 50 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 80 |
| 8.3 | 600 | НР2 | 60 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 - Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  НР2 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  Максимальная высота зданий – 25 м; | | | |

* максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;
* автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин) должны быть размещены вне уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов;
* минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещенности, учёта противопожарных требований;

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 50.Градостроительный регламент зоны озелененных территорий парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1).

**Р-1** –Зона озеленённых территорий парков, скверов, бульваров, набережных. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, прилегающих к поселковым озеленённым территориям и не отнесённым к территориям общего пользования.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 3.6 | 1000 | 5000 | 40 |
| 4.6 | 400 | НР2 | 40 |
| 4.8 | 1000 | 5000 | 40 |
| 5.1 | 600 | НР2 | 40 |
| 3.4.1 | 1000 | НР2 | 40 |
| 3.7 | НР2 | НР2 | 40 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 80 |
| 8.3 | 600 | НР2 | 40 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 - Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  НР2 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  Максимальная высота зданий – 25 м; | | | |

* минимальный процент озеленения скверов, бульваров – 40 процентов;
* минимальный процент озеленения парков, набережных – 25 процентов (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов);

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 51. Градостроительный регламент лесопокрытых территорий поселковых лесов, лесопарков (Р-2).

**Р-2** – Зона природных ландшафтов, лесов. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях лесов, природных ландшафтов лесопокрытых территорий (лесов и лесопарков).

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 | 5.0 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| ***Условно разрешенные виды использования не предусматриваются*** | | |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 5.0 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 5.1 | 600 | НР1 | 40 |
| 5.2 | 1000 | НР1 | НР1 |
| 5.2.1 | 1000 | НР1 | НР1 |
| 5.3 | 1000 | НР1 | НР1 |
| 5.4 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 5.5 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 3.1 | 18 | НР1 | 80 |
| 8.3 | 600 | НР1 | 40 |
| 12.0 | НР1 | НР1 | НР1 |
| Примечания:  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.  Максимальная высота зданий – 14 м; | | | |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 52. Градостроительный регламент зоны открытых пространств, используемых населением в рекреационных целях (Р-3).

**Р-3** – Зона открытых пойменных пространств, (в том числе – покрытых кустарником) используемых в целях рекреации.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| ***Условно разрешенные виды использования не предусматриваются*** | | |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 5.2 | 1000 | НР1 | НР1 |
| 3.1 | 18 | НР1 | 80 |
| 12.0 | НР1 | НР1 | НР1 |
| Примечания:  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 53. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (Р-4).

**Р-4** –Зона озелененных территорий специального назначения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, используемых для организации зелёных насаждений защитного назначения, прилегающих к объектам производственного, коммунального назначения, объектам инженерной и транспортной инфраструктуры, а также питомников, предназначенных для выращивания декоративных пород деревьев.

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся озелененные участки санитарно-защитных, противопожарных зон, насаждения на кладбищах, вдоль автомобильных и железных дорог.

**Санитарно-защитные зоны между промышленными предприятиями и районами с жилой застройкой**

Посадки на территории между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки.

**Противопожарные зоны**

Посадки вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре.

**Насаждения на кладбищах**

Предназначены для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта.

**Насаждения вдоль автомобильных и железных дорог**

Посадки для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| ***Условно разрешенные виды использования не предусматриваются*** | | |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 9.1 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 3.1 | 18 | НР1 | 80 |
| 12.0 | НР1 | НР1 | НР1 |
| Примечания:  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

Деятельность в границах данной территориальной зоны регламентируется лесным кодексом РФ и другими федеральными законами РФ.

Выборочные рубки лесов в границах зоны Р-4 ведутся только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (согласно п.2 ст. 105 гл. 15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (согласно п. 5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

Не допускается размещать жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, ДОУ и образовательные учреждения, спортивные сооружения, промышленные объекты или промышленные здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 54. Градостроительный регламент зоны объектов производственных и коммунально-складских существующих и сохраняемых генеральным планом Соболевский сельсовет (П-1).

**П-1** –Производственно-коммунальная зона. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | 6.0 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 7.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | | |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 6.0 | НР1 | НР1 | 75 |
| 6.1 | НР1 | НР1 | 75 |
| 6.4 | НР1 | НР1 | 75 |
| 6.5 | НР1 | НР1 | 75 |
| 6.6 | НР1 | НР1 | 75 |
| 6.8 | НР1 | НР1 | 75 |
| 6.9 | НР1 | НР1 | 75 |
| 7.1 | 10 | НР1 | 100 |
| 7.2 | 10 | НР1 | 100 |
| 7.5 | 10 | НР1 | 100 |
| 3.7 | НР1 | НР1 | 40 |
| 4.7 | 1000 | НР1 | 75 |
| 3.1 | 18 | НР1 | 80 |
| 11.1 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 12.0 | НР1 | НР1 | НР1 |
| Примечания:  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

*Класс опасности производственных объектов следует определять в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».*

*Согласно п. 5.1. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.*

*Согласно п. 5.2. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.*

*Согласно п. 5.4. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

### Статья 55. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (Т-1).

**Т-1** – Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых сооружениями инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами (вне застроенных территорий).

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 7.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | | |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 2.7.1 | 251 | НР2 | 80 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 80 |
| 3.9.1 | НР2 | НР2 | НР2 |
| 4.9 | 251 | НР2 | 80 |
| 4.9.1 | 10001 | НР2 | 80 |
| 6.7 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.8 | НР2 | НР2 | 80 |
| 6.9 | НР2 | НР2 | 80 |
| 7.1 | 10 | НР2 | 100 |
| 7.2 | 10 | НР2 | 100 |
| 7.5 | 10 | НР2 | 100 |
| 11.2 | НР2 | НР2 | НР2 |
| 11.3 | НР2 | НР2 | НР2 |
| 4.4 | 200 | 400 | 80 |
| 4.6 | 400 | НР2 | 80 |
| 8.3 | 600 | НР2 | 80 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 - Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.  НР2 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 56. Градостроительный регламент размещение объектов захоронения (СН-1).

**СН-1** – Зона размещения объектов захоронения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ.

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | | |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 12.1 | НР2 | 3 0001 | 70 |
| 3.7 | НР2 | НР2 | 70 |
| 3.1 | 18 | НР2 | 80 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 Размер земельного участка для кладбища определяется исходя из нормы 0,24 га на 1 тыс. человек населенного пункта.  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 57. Градостроительный регламент зоны размещение отходов производства и потребления и ям «Беккари» (СН-2).

**СН-2** – Зона размещения отходов производства и потребления. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения отходов производства и потребления (полигонов ТБО, очистных сооружений, ям «Беккари»).

***Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| ***Условно разрешенные виды использования не предусматриваются*** | | |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 12.2 | 2002 | НР3 | 80 |
| 12.0 | НР2 | НР2 | НР2 |
| Примечания:  1 Размер земельного участка для кладбища определяется исходя из нормы 0,24 га на 1 тыс. человек населенного пункта.  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

### Статья 58. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1).

**СХ-1 –** Зона сельскохозяйственного использования. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | | |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |
| ***Условно разрешенные виды использования не предусматриваются*** | | |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования*** | | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Минимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальная площадь земельных участков, кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| 1.2 | НР1 | 25000 | 25 |
| 1.3 | НР1 | 25000 | 25 |
| 1.5 | НР1 | 1500 | 25 |
| 1.8 | НР1 | 25000 | 25 |
| 1.10 | НР1 | 25000 | 25 |
| 1.11 | НР1 | 25000 | 25 |
| 1.12 | НР1 | НР1 | 25 |
| 1.13 | НР1 | НР1 | 25 |
| 1.14 | 1000 | 5000 | 50 |
| 1.15 | 380 | НР1 | 50 |
| 1.16 | НР1 | 25000 | 25 |
| 1.18 | 18 | НР1 | 60 |
| 3.10.1 | 500 | 3000 | 50 |
| 13.1 | НР3 | 50001 | 50 |
| 13.2 | НР3 | 15001 | 50 |
| 13.3 | НР3 | 30001 | 50 |
| 3.1 | 18 | НР1 | 100 |
| 11.0 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 11.1 | НР1 | НР1 | НР1 |
| 7.2 | 10 | НР1 | 100 |
| Примечания:  НР1 - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям. | | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 60 настоящих Правил.

# Часть 3. Регулирование землепользования и застройки территории поселения в зонах с особыми условиями использования территорий

# Глава 13. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

### Статья 59. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Соболевский сельсовет.

1. Для территории муниципального образования Соболевский сельсовет установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) санитарно-защитные зоны;

2) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;

3) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;

4) водоохранные зоны;

5) 1-ый пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

6) зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;

2. На карте границ зон с особыми условиями использования территории могут быть отображены границы иных зон, выделяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

### Статья 60. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах, отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

#### Особо охраняемые природные территории:

а) В составе особо охраняемых природных объектов и территорий поселения «Правилами» учтены памятники природы

б) Для особо охраняемых природных объектов и территорий в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ регламенты не устанавливаются.

**Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.**

#### 1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В настоящих «Правилах» приняты ориентировочные размеры санитарно-защитных зон – СЗЗ – и санитарных разрывов – СР – с учетом рекомендуемых минимальных размеров СР и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) и генеральным планом МО Соболевский сельсовет.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, имеющего санитарную опасность (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе СЗЗ и зон ограничения застройки – ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, устанавливаются санитарные разрывы (охранные зоны). Рекомендуемые минимальные расстояния учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Охранные зоны магистральных газопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки). Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров СЗЗ в Правилах приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и материалами генерального плана МО Соболевский сельсовет.

Размеры санитарных разрывов (охранных зон) линий электропередачи приняты в зависимости от их напряжения (кВ) в соответствии с СН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты», МУ 4109-86 «Методические указания по определению электромагнитного поля воздушных высоковольтных линий электропередачи и гигиенические требования к их размещению», а также новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

#### 2. 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

#### 3. Водоохранные зоны водотоков и водоемов

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохранных зонах включаются в государственный водный реестр.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ либо специализированным проектом.

**Зоны влияния природно-техногенных факторов**

#### 1. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- наличие проекта мероприятий инженерной защиты территории;

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;

- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

### Статья 61. Многофункциональный объект капитального строительства.

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний.

3. В случае, если один из видов разрешённого использования, входящий в состав многофункционального объекта, подлежит рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете, то рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете подлежит весь многофункциональный объект капитального строительства.

# Глава 14. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования.

### Статья 62. Порядок устройства ограждений земельных участков.

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с органом архитектуры и градостроительства в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в орган архитектуры и градостроительства заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Орган архитектуры и градостроительства имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалов, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки, о чём заявителю выдаётся расписка. Орган архитектуры и градостроительства в течение не более тридцати дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения органом архитектуры и градостроительства осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.