ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

От 22 апреля 2014 г. **№ 25-р**

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Виткуловский сельсовет Сосновского муниципального района Нижегородской области

В соответствии со ст.31,32 Градостроительного кодекса РФ и на основании Устава Сосновского муниципального района Нижегородской области Земское собрание решило:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Виткуловский сельсовет Сосновского муниципального района Нижегородской области: пояснительная записка, карта градостроительного зонирования территории, карта ограничения использования территории.

2. Разместить настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования Виткуловский сельсовет Сосновского муниципального района Нижегородской области: пояснительная записка, карта градостроительного зонирования территории, карта ограничения использования территории на официальном сайте Администрации Сосновского муниципального района http://sosnovskoe.info.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня принятия.

Глава местного самоуправления
Сосновского муниципального района Ю.К.Козуляев

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ МАСТЕРСКАЯ
«ПОВОЛЖЬЕ-ЦЕНТР»

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВИТКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

МЕСТНЫЙ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ

ТОМ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД

2013г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ МАСТЕРСКАЯ «ПОВОЛЖЬЕ-ЦЕНТР»

ПРОЕКТ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВИТКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

МЕСТНЫЙ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ

ТОМ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ЗАКАЗЧИК:	**АДМИНИСТРАЦИЯ ВИТКУЛОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**
СТАДИЯ:	**ГП**
ДИРЕКТОР	**САГАЧЕВА С.А.**
ГИП	**ФЕДИН В.Б.**
ГАП	**ШИЧЕВ М.В.**

Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД

2013г.

СОСТАВ
правил землепользования и застройки муниципального образования Виткуловский сельсовет Сосновского муниципального района Нижегородской области:

Пояснительная записка.
Правила землепользования и застройки. Том.

Графические материалы.
Демонстрационные чертежи.

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

	Наименование	Секрет-ность	Масштаб
1	Карта градостроительного зонирования территории	н/с	1:25000
2	Карта ограничений использования территории (охрана окружающей среды)	н/с	1:25000

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Федин В.Б.	ГИП
Шичев М.В.	ГАП
Федотова Г.В.	Ведущий инженер
Воеводина К.Э.	Инженер III категории

ТОМ
Правила землепользования и застройки
Пояснительная записка

Оглавление:

Главы	Наименование	Страница
	Введение	8
Часть I	Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования	9
Глава 1	Общие положения	9
	1.1 Основные понятия, используемые в Правилах	9
	1.2 Основные введения, назначение и состав Правил	14
	1.3 Градостроительные регламенты и их применение	16
	1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	21
Глава 2	Правила использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	22
	2.1 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	22
	2.2 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующие Правилам	23
Глава 3	Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	24
	3.1 Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	24
	3.2 Комиссия по землепользованию и застройке про Главе администрации муниципального образования Виткуловского сельского поселения	26
	3.3 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	29
Глава 4	Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам	32
	4.1 Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	32
Глава 5	Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории	37
	5.1 Общие положения о планировке территории	37
	5.2 Градостроительные планы земельных участков	39
Глава 6	Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам	41
	6.1 Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков	41
	6.2 Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	41
Глава 7	Публичные слушания	42
	7.1 Общие положения о публичных слушаниях	42

	7.2 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил	44
	7.3 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории	47
Глава 8	Положения об изъятия, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	51
	8.1 Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд	
	8.2 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд	52
	8.3 Условия установления публичных сервитутов	54
Глава 9	Строительные изменения недвижимости	55
	9.1 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	55
	9.2 Подготовка проектной документации	56
	9.3 Выдача разрешений на строительство	61
	9.4 Строительство и реконструкция	66
	9.5 Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	71
Глава 10	Внесение изменений в Правила	75
	10.1 Действие Правил по отношению к документации по планировке территории	75
	10.2 Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	76
	10.3 Внесение изменений в Правила	77
Глава 11	Контроль над использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил	78
	11.1 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	78
	11.2 Контроль над использованием объектов недвижимости.	79
	11.3 Ответственность за нарушение Правил	80
Часть II	Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории	81
Глава 1	Карта градостроительного зонирования территории Виткуловского сельского поселения	81
Глава 2	Карта зон с особыми условиями использования территории	81
Часть III	Градостроительные регламенты	82
Глава 1	Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Виткуловского сельского поселения	82
Глава 2	Градостроительные регламенты территориальных зон	84
	2.1 Жилые зоны по видам разрешенного использования земельных участков	84
	2.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны	89
	2.3 Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками	93

	2.4 Производственные и коммунальные зоны	95
	2.5 Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	100
	2.6 Рекреационные зоны	100
	2.7 Зоны сельскохозяйственного использования	103
	2.8 Зоны специального назначения	104
	2.9 Зоны особо охраняемых объектов и территорий	104
Глава 3	Градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков	105
	3.1 Жилые зоны	105
	3.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны	107
	3.3 Рекреационные зоны	107
	3.4 Зона водных объектов	108
	3.5 Производственные зоны	108
	3.6 Зоны специального назначения	108
Глава 4	Описание ограничений использования территории	108

ВВЕДЕНИЕ

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

Часть I ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1 Общие положения

1.1 Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

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

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

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

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и

(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

зеленые насаждения – деревья, кустарники, цветники, газоны;

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

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

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

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

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

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

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

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

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

территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

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

1.2 Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся исключительно в муниципальной собственности Виткуловского сельского поселения, физическим и юридическим лицам для осуществления

строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

До разграничения государственной собственности на землю в границах муниципального образования Виткуловское сельское поселение и в период действия Соглашения о передаче Администрации Сосновского муниципального района отдельных полномочий по решению вопросов местного значения администрации Виткуловского сельского поселения Сосновского муниципального района Нижегородской области подготовка документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся на территории Виткуловского сельского поселения, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования осуществляется Администрацией Сосновского муниципального района в порядке, определенным нормативными правовыми актами Сосновского муниципального района.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель Виткуловского сельского поселения, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных (поселковых) нужд;

- согласованию проектной документации;

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

- контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению 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;

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

- иными нормативными правовыми и нормативными актами Нижегородской области, Сосновского муниципального района и муниципального образования Виткуловское сельское поселение по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение, а также судебных органов, как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

1.3 Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке приняты в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования Виткуловское сельское поселение, действующей документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории Виткуловского сельского поселения (статья 32),

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – на карте статьи 33;

б) санитарно-защитные зоны – на карте статьи 34;

в) водоохранные зоны – на карте статьи 35.

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение (статья 32) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

2) красным линиям (после их установления);

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) границам населенного пункта в пределах муниципального образования;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 33) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 34, 35) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального

использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования Виткуловское сельское поселение, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

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

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

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

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) При изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 23 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 21 настоящих Правил).

2) При изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и

безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в специально уполномоченное в области градостроительства структурное подразделение Администрации Сосновского муниципального района, которое в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом Сосновского муниципального района.

3) Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 16 настоящих Правил.

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

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

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

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

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

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

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

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

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры сельского поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных

защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 16 настоящих Правил.

1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрации Сосновского муниципального района и муниципального образования Виткуловского сельского поселения обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий;

2) помещения Правил в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Виткуловского сельского поселения, специально уполномоченном в области градостроительства структурном подразделении Администрации Сосновского муниципального района, иных организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования Виткуловского сельского поселения;

4) предоставления администрацией Виткуловского сельского поселения и специально уполномоченным в области градостроительства структурном подразделении Администрации Сосновского муниципального района, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий, соответствующих материалов.

Глава 2 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

2.1 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных или прибрежных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статей 34-35 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 46 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Постановлением Главы администрации Виткуловского сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 32) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

2.2 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

3.1 Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, установленного настоящими Правилами распространяется только на земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

Предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков сформированных из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, определяется Соглашением между ОМС Сосновского муниципального района и ОМС муниципального образования Виткуловское сельское поселение, иными нормативными правовыми и нормативными актами Сосновского муниципального района.

В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Виткуловское сельское поселение регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых Администрацией Сосновского района, с участием администрации Виткуловского сельского поселения и проводимых специально уполномоченным органом по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Сосновского района, в соответствии в соглашением о передачи полномочий, с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

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

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей

границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

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

а) разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства);

б) объединение земельных участков в один земельный участок;

в) изменение общей границы земельных участков.

В этом случае обязательным условием является соблюдение следующих требований градостроительного законодательства:

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

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль над соблюдением указанных требований осуществляет специально уполномоченный орган Администрации Сосновского муниципального района посредством проверки землеустроительной документации.

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение землепользование и застройку от имени государственных органов и органов местного самоуправления Сосновского муниципального района, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

3.2 Комиссия по землепользованию и застройке при Главе администрации муниципального образования Виткуловского сельского поселения

Действие данной статьи применяются при отсутствии соглашения о передачи полномочий в области градостроительной деятельности, правил землепользования и застройки от Виткуловского сельского поселения на уровень Сосновского муниципального района.

При наличии соглашения и передачи полномочий следует руководствоваться нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Сосновского муниципального района.

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

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

2. Комиссия:

1) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 16 настоящих Правил;

2) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке статьи 16 настоящих Правил;

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 15-17 настоящих Правил;

4) подготавливает Главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местной администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 27, 28 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается Виткуловской сельской администрации. По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Виткуловского сельского поселения в области градостроительства, управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами, экономики и планирования, правовой работы.

В состав комиссии включаются:

- представители Виткуловской сельской администрации Сосновского района (по согласованию);

- депутаты сельского совета;

- руководители структурных подразделений Администрации Сосновского района (по согласованию);

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, проживающих на территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение, в том числе два человека, рекомендованных поселковым Советом Виткуловского сельского поселения. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления, представители органов территориального общественного самоуправления.

Секретарем Комиссии является служащий администрации Виткуловского сельского поселения.

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

5. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители территориального общественного самоуправления тех территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

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

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

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

7. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

3.3 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

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

1) администрация Виткуловского сельского поселения;

2) Администрация Сосновского муниципального района (уполномоченные Главой Администрации Сосновского муниципального района структурные подразделения районной администрации);

3) иные уполномоченные органы (по согласованию).

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

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

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Виткуловского сельского поселения входят:

1) подготовка для Главы администрации Виткуловского сельского поселения (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

3) ведение, совместно со специально уполномоченным органом Администрации Сосновского муниципального района карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

4) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

5) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

6) участие в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

7) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также решений о резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) осуществление контроля над использованием и охраной земель;

9) организация и координация разработки проектов планов и программ развития сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

10) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения;

11) подготовка и обеспечение реализации социально-экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

12) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики муниципального образования;

13) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

14) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;

15) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

16) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий муниципального образования;

17) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Уставом Виткуловского сельского поселения.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Администрации Сосновского муниципального района входят:

1) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

2) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

3) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

4) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (градостроительного кадастра), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

5) подготовка предложений в адрес администрации Виткуловского сельского поселения по разработке проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

6) обеспечение правовой информацией администрации Виткуловского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

7) предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с Уставом Сосновского муниципального района и положениями о структурных подразделениях Администрации Сосновского муниципального района.

По вопросам участия Администрации Сосновского муниципального района в регулировании землепользования и застройки настоящие Правила применяются наряду с Уставом Сосновского муниципального района, Соглашением между ОМС Сосновского муниципального района и ОМС муниципального образования Виткуловское сельское поселение, иными нормативными правовыми и нормативными актами Сосновского муниципального района.

Глава 4 Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

4.1 Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

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

б) земельного и иного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Сосновского муниципального района и муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, установленного настоящими Правилами распространяется только на земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков сформированных из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, определяется Соглашением между ОМС Сосновского муниципального района и ОМС муниципального образования Виткуловское сельское поселение, иными нормативными правовыми и нормативными актами Сосновского муниципального района.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными на территории муниципального образования, находящимися в собственности муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

5. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования, осуществляется Администрацией Сосновского муниципального района.

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

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

6. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю, государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

7. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

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

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 20 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного

зонирования территории муниципального образования Виткуловское сельское поселение (статья 32 настоящих Правил);

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

9. Факт того, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданного органу местного самоуправления.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 11, 12), иными нормативными правовыми актами местного самоуправления Сосновского муниципального района и ОМС Виткуловского сельского поселения;

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

11. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 11, 12 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом Сосновского муниципального района.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 22, 23 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами Сосновского муниципального района.

12. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются органам местного самоуправления муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

13. Земельные участки из состава муниципальных земель Виткуловского сельского поселения подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

1) органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения;

2) физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

14. Подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

5.1 Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Нижегородской области, настоящими Правилами.

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

1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным структурным подразделением Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов);

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, иные планировочные элементы территории;

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

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

5.2 Градостроительные планы земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки;

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 6 Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель

6.1 Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированных из состава муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - иными нормативными правовыми актами.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - пункт 1 статьи 14 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 14 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 14 настоящих Правил;

4) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 5 статьи 14 настоящих Правил.

6.2 Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок оформления документов на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, сформированный в установленном порядке, определяется жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в установленном порядке земельных участков определяется земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами Виткуловского сельского поселения и Сосновского муниципального района.

Права на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

Глава 7 Публичные слушания

7.1 Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Нижегородской области о градостроительной деятельности, Уставом Виткуловского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Виткуловского сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

2) специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

3) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – администрацией Виткуловского сельского поселения, уполномоченным структурным подразделением Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации Сосновского муниципального района, при условии наделения их соответствующими полномочиями.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, уполномоченное должностное лицо администрации Виткуловского сельского

поселения информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

1) публикации в местных (районных) газетах;

2) объявления по радио и/или телевидению;

3) объявления на официальном сайте администрации района и органов местного самоуправления;

4) вывешивание объявлений в зданиях районной администрации, администрации Виткуловского сельского поселения и в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана организовать проведение публичных слушаний не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

7.2 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Виткуловского сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать:

1) запрос о предоставлении специального согласования;

2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.).

При получении заявки секретарь Комиссии:

1)при соответствии документов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, регистрирует заявку;

2) в срок не боле трех недель со дня регистрации заявки готовит заключение по предмету запроса;

3) в течение трех дней после регистрации заявки запрашивает письменное заключение по предмету запроса от уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства по предмету запроса. При необходимости, к заключению прилагаются письменные заключения от уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды, от уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору, уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные заключения прикладываются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям (статьи 33 настоящих Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

При получении заявки секретарь Комиссии - в случае комплектности, регистрируют заявку. Комиссия рассматривает поступившую заявку и письменные заключения и направляет Главе администрации Виткуловского сельского поселения предложение о назначении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Оповещение правообладателей проводится за 10 дней до проведения публичных слушаний.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом Виткуловского сельского поселения и настоящими Правилами. Проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

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

После проведения публичных слушаний, Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами соответствующего населенного пункта;

3) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации Виткуловского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

7.3 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Нижегородской области, настоящими Правилами и

принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые

земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичного слушания.

К ходатайству прилагается заключение уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства рассматривает поступившие материалы и обращается к Главе администрации Виткуловского сельского поселения с предложением о проведении публичных слушаний.

Глава администрации принимает решение о проведении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает информирование граждан в течение 7 дней со дня принятия решения Главой администрации путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе администрации.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава администрации с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение о:

1) утверждении документации по планировке территории,

2) доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

3) отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 8 Положения об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

8.1 Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Нижегородской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Сосновского муниципального района и Виткуловского сельского поселения.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

3. Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального (поселкового) значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования Виткуловского сельского поселения, мостов и иных транспортных

инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования Виткуловское сельское поселение;

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

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

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

8.2 Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Нижегородской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения.

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

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

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

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие муниципальных нужд;

2) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

5) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.

8.3 Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Виткуловского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда, через земельный участок;

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 и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения.

Глава 9 Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

9.1 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 23 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен, как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в

области градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 23 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

9.2 Подготовка проектной документации

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

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

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 21 настоящих Правил.

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

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить

функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

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

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

7. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу администрации Виткуловского сельского поселения, специально уполномоченного органа Администрации Сосновского муниципального района или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в

соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

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

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

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел

«Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативных техническим документом - СПИ -107-98.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

9.3 Выдача разрешений на строительство

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

2. В границах муниципального образования Виткуловское сельское поселение разрешение на строительство выдается специально уполномоченным структурным подразделением администрации Виткуловского сельского поселения или Администрации Сосновского муниципального района, в соответствии с условиями Соглашения между ОМС Сосновского муниципального района и ОМС муниципального образования Виткуловское сельское поселение.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Нижегородской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности Виткуловского сельского поселения, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности Виткуловского сельского поселения);

2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Нижегородской области, Сосновского муниципального района и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое

разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 16 настоящих Правил);

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

7) положительное заключение уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства о соответствии проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

4) положительное заключение уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства о соответствии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других объектов, перечень которых установлен законодательством о градостроительной деятельности Нижегородской области);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

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

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченное структурное подразделение Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства, или иной уполномоченный орган, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

9.4 Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

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

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

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

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

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

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

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

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

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок

консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования Виткуловское сельское поселение государственный строительный надзор осуществляется:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

2) уполномоченным органом исполнительной власти Нижегородской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Нижегородской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте

объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля над безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта

капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9.5 Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5) паспорта на установленное оборудование;

6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

7) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

8) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

9) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

10) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию Виткуловского сельского поселения, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Уполномоченный орган администрации Виткуловского сельского поселения, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

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

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

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения

изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

Глава 10. Внесение изменений в Правила

10.1 Действие Правил по отношению к документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Виткуловского сельского поселения по представлению соответствующих заключений уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства, Комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

10.2 Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Виткуловского сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Нижегородской области, нормативных правовых актов Сосновского муниципального района, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

1) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам,

2) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

3) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Виткуловского сельского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Сосновского муниципального района, органы местного самоуправления Виткуловского сельского поселения в лице Главы администрации Виткуловского сельского поселения, депутатов поселкового Совета Виткуловского сельского поселения, Комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченное структурное подразделение

Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 30 настоящих Правил.

10.3 Внесение изменений в Правила

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания в порядке и сроки, определенные статьей 15 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации Виткуловского сельского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации Виткуловского сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации направляет проект соответствующих предложений в поселковый Совет.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного структурного подразделения Администрации Сосновского муниципального района в области градостроительства.

Изменения статьи 33 и 35 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 11. Контроль над использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

11.1 Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Виткуловского сельского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от Управления архитектуры и градостроительства заключения о том,

что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

11.2 Контроль над использованием объектов недвижимости

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

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

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

11.3 Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ)

Глава 1 Карта градостроительного зонирования территории Виткуловского сельского поселения

Примечания к карте градостроительного зонирования:

В период разработки правил землепользования и застройки отсутствовала достоверная информация по юридически установленным границам населенного пункта и актуальная топографическая съемка, позволяющая идентифицировать границы отдельных элементов планировочной структуры и естественного ландшафта местности. Также отсутствовала информация по установленным границам, отделяющим земли населенного пункта от земель иных категорий, на которые в соответствии со ст.36 п.6 Градостроительного кодекса, градостроительные регламенты не устанавливаются.

Поэтому, при пользовании картой градостроительного зонирования следует учесть возможную неточность в отображении границ территориальных зон. В целях уточнения границ территориальных зон, в процессе реализации правил, их границы должны быть откорректированы посредством выполнения актуальной топографической съемки и данных из государственного кадастра недвижимости.

Глава 2 Карта зон с особыми условиями использования территории

Примечания к карте зон с особыми условиями использования территории.

Настоящая карта отображает:

1. Санитарно-защитные зоны предприятий и других объектов, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. Водоохранные зоны водных объектов:

а) включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. № 379 «О государственном водном кадастре Российской Федерации».

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Виткуловского сельского поселения

На карте градостроительного зонирования территории Виткуловского сельского поселения выделены следующие зоны.

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж	**Жилые зоны**
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками
Ж-2	Зона блокированной жилой застройки с приусадебными участками
Ж-3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2-3 этажа)
Ж-4	Резервные территории развития жилых зон, общественно –

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
	деловых зон и учреждений отдыха
О	**Общественно-деловые и коммерческие зоны**
О-1	Зона обслуживания и деловой активности центра сельского поселения
О-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
ОС	**Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками**
ОС-1	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ОС-2	Зона детских образовательных и воспитательных учреждений
ОС-3	Зона культовых учреждений
П	**Производственные и коммунальные зоны**
П-3	Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности
П-4	Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности
П-5	Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности
Т	**Зоны транспорта**
Т-1	Зона транспортной инфраструктуры
Р	**Рекреационные зоны**
Р-1	Зона поселковых парков
Р-2	Зона природоохранных, рекреационно-ландшафтных территорий
Р-3	Зона туристических баз, лагерей
СХ	**Зоны сельскохозяйственного использования**
СХ-2	Зона сельскохозяйственного назначения
СП	**Зоны специального назначения**
СП-1	Зона кладбищ
	Зоны на которые не устанавливается градостроительный регламент
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
В-1	Зона водных объектов
Л-1	Зона леса
	Зоны особо охраняемых объектов и территорий
ПП-1	Зоны проектируемого памятника природы регионального значения с охранной зоной/зона заказника

Глава 2 Градостроительные регламенты территориальных зон

2.1 Жилые зоны по видам разрешенного использования земельных участков

К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

– отдельно стоящие односемейные дома традиционного типа с земельными участками.

Условно разрешенные виды использования:

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания (при условии последующего выделения в отдельную зону после разработки проекта планировки и проекта межевания);

– магазины товаров первой необходимости с ограничением площади торгового зала, установленным специальным нормативно-правовым актом органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения;

– парикмахерские;

– аптеки;

– мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

– отделения, участковые пункты милиции;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования в границах земельных участков данных объектов;

– гостевые парковки;

– ветлечебницы без постоянного содержания животных;

– консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;

– спортплощадки;

– площадки для сбора мусора;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– отдельно стоящие или пристроенные к жилому дому гаражи или открытые автостоянки: 1 - 2 машиноместа на индивидуальный участок, расположенные в границах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства;

– детские площадки, игровые комплексы;

– площадки отдыха для взрослых;
– хозяйственные постройки;
– строения для содержания домашнего скота и птицы;
– индивидуальные бани, надворные туалеты;
– сады, огороды, палисадники;
– теплицы, оранжереи;
– индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Ж-2. Зона блокированной жилой застройки с приусадебными участками

Зона жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов застройки блокированных жилых домов, с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием мелкого домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

– блокированные жилые дома на 2 квартиры с приквартирными земельным участком.

Условно разрешенные виды использования:

– гостевые парковки;
– площадки для сбора мусора;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– отдельно стоящие хозяйственные постройки и гаражи из расчета 1 гараж или 1 хозпостройка на квартиру в границах приквартирных земельных участков;
– детские площадки, игровые комплексы;
– площадки отдыха для взрослых;
– хозяйственные постройки;
– сады, огороды, палисадники.

Ж-3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2-3 этажа)

Зона жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных жилых домов этажностью 2 – 3.

Основные виды разрешенного использования:

– многоквартирные 2 - 3 этажные жилые дома квартирного типа.

Условно разрешенные виды использования:

– блоки гаражей боксового типа для хранения легковых автомобилей, принадлежащих жителям, из расчета 1 машиноместо на 1 квартиру размещаемые в границах земельных участков многоквартирных жилых домов при условии соблюдения санитарных норм и принципов добрососедства;
– блоки хозяйственных построек из расчета: 1 хозпостройка на квартиру, размещаемые в границах земельных участков многоквартирных жилых домов;
– автостоянки личных автомобилей граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах, расположенные на земельных участках многоквартирных жилых домов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– гаражи боксового типа для инвалидов
– площадки для сбора мусора;
– гостевые автостоянки на отдельном земельном участке;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)/

– отдельно стоящие или пристроенные к индивидуальному жилому дому гаражи или открытые автостоянки на 1 - 2 машины на индивидуальный участок, расположенные в границах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства;

– отдельно стоящие или пристроенные к индивидуальному жилому дому хозяйственные постройки;

– сады, огороды, палисадники.

Ж-4. Резервные территории развития жилых зон, общественно – деловых зон и учреждений отдыха

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и районов застройки блокированных жилых домов, с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием мелкого домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

– отдельно стоящие односемейные дома традиционного типа с земельными участками;

– блокированные жилые дома на 2 квартиры с приквартирными земельным участком;

– скверы, цветники, газоны.

Условно разрешенные виды использования:

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания (при условии последующего выделения в отдельную зону после разработки проекта планировки и проекта межевания);

– магазины товаров первой необходимости с ограничением площади торгового зала, установленным специальным нормативно-правовым актом органов местного самоуправления Виткуловского сельского поселения;

– парикмахерские;

– аптеки;

– мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

– предприятия общественного питания;

– отделения, участковые пункты милиции;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования в границах земельных участков данных объектов;

– гостевые парковки;

– ветлечебницы без постоянного содержания животных;

– консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;

– спортплощадки;

– площадки для сбора мусора;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– отдельно стоящие или пристроенные к жилому дому гаражи или открытые автостоянки: 1 - 2 машиноместа на индивидуальный участок, расположенные в границах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства;

– детские площадки, игровые комплексы;
– площадки отдыха для взрослых;
– хозяйственные постройки;
– строения для содержания домашнего скота и птицы;
– индивидуальные бани, надворные туалеты;
– сады, огороды, палисадники;
– теплицы, оранжереи;
– индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
– для блокированных жилых домов – отдельно стоящие хозяйственные постройки и гаражи из расчета 1 гараж или 1 хозпостройка на квартиру в границах приквартирных земельных участков.

2.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны

К общественно-деловым и коммерческим зонам относятся участки территории, преимущественно используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания.

О-1. Зона обслуживания и деловой активности центра сельского поселения

Зона объектов административного управления, обслуживания населения и деловой активности центральной зоны поселка О-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются здания административного, общественного, культурного назначения, коммерческого и коммунального обслуживания и иные учреждения, в том числе общепоселкового, районного, регионального и федерального значения.

Основные виды разрешенного использования:

– здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
– индивидуальные жилые дома с приусадебными участками без содержания домашнего скота и птицы с возможностью предоставления услуг, торговли и осуществления индивидуальной трудовой деятельности без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
– офисные здания и помещения - конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения;
– административные здания, банки, отделения банков;
– универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
– музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
– клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

– библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
– гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
– бильярдные;
– танцзалы, дискотеки;
– компьютерные центры, интернет-кафе;
– магазины, торговые комплексы, торговые дома;
– открытые мини-рынки, с площадью земельного участка не более 400 кв.м;
– предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
– издательства и редакционные офисы;
– суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
– туристические агентства;
– рекламные агентства;
– фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
– транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
– отделения, участковые пункты милиции;
– отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
– аптеки;
– консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
– центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
– фотосалоны;
– приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
– пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
– некоммерческие коммунальные предприятия.

Условно разрешенные виды использования:

– объекты, связанные с отправлением культа;
– жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
– общественные туалеты;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
– автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
– парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
– площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

О-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

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

Основные виды разрешенного использования:

– здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

– индивидуальные жилые дома с приусадебными участками без содержания домашнего скота и птицы с возможностью предоставления услуг, торговли и осуществления индивидуальной трудовой деятельности без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

– офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

– гостиницы, гостевые дома;

– рекламные агентства;

– отделения банков;

– танцзалы, дискотеки;

– бильярдные;

– видео салоны;

– компьютерные центры, интернет-кафе;

– клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

– спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

– магазины, торговые комплексы;

– выставочные залы;

– предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

– фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

– отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

– отделения, участковые пункты милиции;

– поликлиники; консультативные поликлиники;

– аптеки;

– пункты оказания первой медицинской помощи;

– центры медицинской консультации населения;

– юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

– транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

– центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);

– фотосалоны;

– приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

– пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

– индивидуальные жилые дома с приусадебными участками без содержания домашнего скота и птицы;

– объекты, связанные с отправлением культа;

– закрытые рынки;

– бани, сауны, салоны красоты, SPA - салоны, фитнес - центры;
– общественные туалеты;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
– автостоянки на отдельных земельных участках (подземные, надземные многоуровневые);
– антенны спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
– встроенные в здания гаражи и автостоянки;
– подземные парковки;
– площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
– мусоросборники;
– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

2.3 Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

ОС-1. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Условно разрешенные виды использования:

– открытый стадион с футбольным полем и трибунами для зрителей
– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
– закрытые плавательные бассейны;
– спортклубы;
– спортплощадки, теннисные корты;
– предприятия общественного питания (кафе, закусочные, бары);
– отделения, участковые пункты милиции;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– универсальные физкультурно-оздоровительные комплексы;
– бани, сауны, салоны красоты, SPA - салоны, фитнес - центры;
– парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
– объекты, связанные с отправлением культа;
– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
– общественные туалеты;
– площадки для мусоросборников.

ОС-2. Зона детских образовательных и воспитательных учреждений

Основные виды разрешенного использования:

– детские сады;
– общеобразовательные школы, начальные, средние.

Условно разрешенные виды использования:

– общеобразовательные школы, лицеи, гимназии;
– объекты внешкольного образования;
– детские, спортивные площадки;

– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– предприятия общественного питания (столовые);
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– автомобильные стоянки перед участками образовательных учреждений;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
– хозяйственные помещения;
– школьные мастерские;
– оранжереи, теплицы;
– школьные сады и огороды;
– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

ОС-3. Зона культовых учреждений

Условно разрешенные виды использования:

– религиозные здания и сооружения;
– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли предметами для отправления культа;
– объекты, связанные с отправлением культа;
– парковки перед объектами религиозных и обслуживающих видов использования;
– открытые автостоянки;
– объекты пожарной охраны (гидранты);
– площадки для мусоросборников.

2.4 Производственные и коммунальные зоны

К производственным зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения промышленных и коммунальных объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно защитных зон таких объектов.

П-3. Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

– промышленные предприятия и коммунальные объекты III класса вредности;
– производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие подъезда большегрузного транспорта;
– автотранспортные предприятия;
– автобусные парки;
– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
– объекты складского назначения различного профиля;
– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
– офисы, конторы, административные службы;
– проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

– предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

– предприятия торговли, имеющие торговые площади более 1000 кв.м: торговые комплексы и центры мелкооптовой торговли, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров с приобъектной автостоянкой до 300 м/м;

– ритуальные службы, мастерские и магазины по изготовлению и продаже памятников и похоронных принадлежностей;

– отделения, участковые пункты милиции;

– пожарные части, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

– **отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;**

– автозаправочные станции;

– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

– предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

– аптеки;

– ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

– ветеринарные приемные пункты;

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– открытые автостоянки перед объектами обслуживания в границах земельных участков этих объектов;

– гаражи и стоянки служебного автотранспорта сотрудников предприятий и организаций в границах земельных участков;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

– площадки для мусоросборников.

П-4. Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности.

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

– коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;

– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

– объекты складского назначения различного профиля;

– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

– офисы, конторы, административные службы;

– проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

– предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

– предприятия торговли, имеющие торговые площади более 1000 кв.м: торговые комплексы и центры мелкооптовой торговли, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров с приобъектной автостоянкой до 300 м/м;

– ритуальные службы, мастерские и магазины по изготовлению и продаже памятников и похоронных принадлежностей;

– отделения, участковые пункты милиции;

– пожарные части.

Условно разрешенные виды использования:

– автозаправочные станции;

– предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

– **отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;**

– аптеки;

– отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

– объекты, связанные с отправлением культа;

– питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

– ветеринарные приемные пункты;

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– открытые автостоянки перед объектами обслуживания в границах земельных участков этих объектов;

– гаражи и стоянки служебного автотранспорта сотрудников предприятий и организаций в границах земельных участков;

– **предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;**

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

– площадки для мусоросборников

– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,

– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

П-5. Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности.

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

– коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;

– теплицы;

– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

– гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

– объекты складского назначения различного профиля;

– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

– офисы, конторы, административные службы;

– проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

– предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

– отделения, участковые пункты милиции;

– пожарные части;

– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Условно разрешенные виды использования:

– **автозаправочные станции;**

– **предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;**

– **аптеки;**

– **отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;**

– **питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;**

– **ветеринарные приемные пункты;**

– **антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.**

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

2.5 Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

Зона Т-1 - транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов и линейных сооружений автомобильного транспорта.

Территории в границах отвода сооружений транспорта и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих объектов.

2.6 Рекреационные зоны

К рекреационным зонам относятся участки территории в границах поселка, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые поселковыми лесами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом.

Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость

при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Р-1. Зона поселковых парков

Данная зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, а их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- искусственные водоемы и водные устройства;
- малые архитектурные формы;
- декоративные бассейны, водные сооружения;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха сезонного типа;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- тир;
- пляжи.

Условно разрешенные виды использования:

- оранжереи;
- хозяйственные корпуса для хранения инвентаря обслуживаемых парковых территорий;
- общественные туалеты;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- парковки для временного хранения автомобилей;
- площадки для выгула собак;
- площадки для мусоросборников.

Р-2. Зона природоохранных рекреационно-ландшафтных территорий

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения, использования существующего природного ландшафта, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае,

когда части территорий общего пользования (поселковых лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

– санитарно-защитные лесополосы;
– лесные массивы;
– лесопарки, лугопарки;
– водоохранные зеленые насаждения;
– питомники, дендрарии для выращивания декоративных растений для озеленения поселка;
– скульптура и скульптурные композиции;
– малые архитектурные формы;
– декоративные бассейны;
– фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования:

– объекты, связанные с отправлением культа;
– пляжи, спасательные станции;
– лодочные станции;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– парковки для временного хранения автомобилей;
– общественные туалеты;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
– площадки для мусоросборников.

Р-3. Зона туристических баз, лагерей

Основные виды разрешенного использования:

– жилые помещения для отдыха сезонного типа;
– парки;
– искусственные водоемы и водные устройства;
– малые архитектурные формы;
– декоративные бассейны, водные сооружения;
– игровые площадки;
– спортплощадки;
– прокат игрового и спортивного инвентаря;
– танцплощадки, дискотеки;
– рекреационные помещения для отдыха сезонного типа;
– пляжи.

Условно разрешенные виды использования:

– хозяйственные постройки для хранения инвентаря обслуживаемых территорий;
– резервуары для хранения воды;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
– парковки для временного хранения автомобилей;
– площадки для выгула собак;
– площадки для мусоросборников.

2.7 Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-2. Зона сельскохозяйственного назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- луга, пастбища, пашни;
- сенокосы;
- земли, занятые многолетними насаждениями;
- лесозащитные полосы;
- подсобные хозяйства.

2.8 Зоны специального назначения

К зонам специального назначения относятся участки территории поселка, используемые и предназначенные для размещения кладбищ, водозаборных, очистных и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СП-1. Зона кладбищ

Зона СП-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.

Условно разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;
- кладбища с ограниченным сроком действия;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мемориальные комплексы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- общественные туалеты;
- парковки;
- площадки для мусоросборников.

2.9 Зоны особо охраняемых объектов и территорий

ПП-1. Зона проектируемого памятника природы регионального значения с охранной зоной/зона заказника

Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зоны ПП-1 определяется специальными нормативными правовыми документами – паспортами государственных памятников природы. (Распоряжение вице-губернатора Нижегородской области от 20 августа 1996г. №1121-р).

Глава 3 Градостроительные регламенты территориальных зон по параметрам застройки земельных участков

3.1 Жилые зоны

Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4 Зона жилой застройки

Параметры застройки:

Минимальная площадь участка.

.

Для территорий нового строительства:

для жилых домов усадебного типа – 800 м^2 (включая площадь застройки);

для блокированных жилых домов (из расчёта на одну квартиру) – 800 м^2 (включая площадь застройки);

для многоквартирных жилых домов–17,3 м^2 на 1 человека

Расстояние между фронтальными границами участка и основным строением:

для участков нового строительства – до 6 м;

для участков сложившейся застройки – в соответствии с линией застройки.

Примечания:

Фронтальная граница участка (со стороны улицы) может проходить по красной линии, в соответствии с генеральным планом.

Пространство м/д границей участка со стороны улиц и линией застройки по всей ширине фасада основного здания может использоваться только как благоустраиваемая зона.

Не допускается размещение каких либо построек (кроме гаражей) в зоне между линией застройки и границей участка, совпадающей с красной линией, при этом гараж не должен закрывать фасад здания, по всей его ширине.

В исключительных случаях допускается размещать жилые дома с отступом от линии застройки в глубь участка, если это требуется для соблюдения противопожарных разрывов м/д строениями на соседних земельных участках или иных требований СНиП. В данном случае благоустраиваемая зона увеличивается на величину отступа.

В условиях сложившейся застройки в соответствии с генеральным планом линия застройки может совпадать с красной линией. В этом случае допускается наличие палисадников, с выступом за красную линию не более чем на 2 м.

Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, между строениями:

От границ соседнего участка до:

основного строения – 3 м;

хозяйственных и прочих строений – 1 м;

открытой стоянки – 1 м;

отдельно-стоящего гаража – 1 м.

От основных строений до отдельно-стоящих хозяйственных и прочих строений:

в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (приложение 1);

в соответствии с санитарными правилами содержания населенных мест.

Примечания:

Расстояние измеряется до наружных граней стен строений.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласованию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Высота зданий.

Для всех основных строений домов усадебного типа и для блокированных домов количество надземных этажей – до 2-х с возможностью использования дополнительного мансардного этажа.

Для всех основных строений многоквартирных жилых домов - количество надземных этажей – до 3-х с возможностью использования дополнительного мансардного этажа.

Шпили, башни, флагштоки – без ограничений.

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

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки»,

размещаются в отдельно-стоящих зданиях при соблюдении норм СП 42.13330.2011 и требований санитарных правил (СанПиН 2.2.1.1031-01).

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Ограничения, связанные с размещением оконных проёмов, выходящих на соседние землевладения:

расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних участках должно быть не менее 6 м.

Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными по всей ширине фасада здания;

характер ограждения и его высота должны быть единообразны, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

Параметры застройки для жилых зон устанавливаются в соответствии с действующими нормативами.

3.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны

О-1, О-2 Зона деловой и коммерческой активности

Параметры застройки:

Для жилы домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа.

Высота зданий:

для всех основных строений количество надземных этажей до 5, с возможностью использования дополнительно мансардного этажа.

шпили, башни, флагштоки – без ограничений.

3.3 Рекреационные зоны

Р-1– Зона поселковых парков

Параметры использования территории:

зелёные насаждения – 65-75%;

аллеи и дороги – 10-15%;

площадки – 8-12%;

сооружения – 5-7%.

Р-2 – Зона природоохранных, рекреационно-ландшафтных территорий

Параметры использования территории:

зелёные насаждения, открытые луговые пространства, водоёмы – 93-97%;

дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения – 2-5%;

обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки – 2%.

Параметры использования территории:

зелёные насаждения, открытые луговые пространства, водоёмы – 93-97%;

дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые сооружения – 2-5%;

обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки – 2%.

Р-3– Зона туристических баз, лагерей

Параметры использования территории:

зелёные насаждения – 65-75%;

аллеи и дороги – 10-15%;

площадки – 8-12%;

сооружения – 5-7%.

3.4 Зона водных объектов

В-1 Территории водных объектов

Параметры застройки устанавливаются в соответствии с режимом охраны водоёма.

3.5 Производственные зоны

П-3 Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса вредности.

П-4 Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса вредности.

П-5 Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса вредности.

Для зон П-3, П-4, П-5 параметры застройки определяются в зависимости от специфики и технологии производства предприятия.

3.6 Зоны специального назначения

СП-1 – Зона кладбищ

Параметры застройки устанавливаются в соответствии с МДС 13-2.2000 «Инструкцией о порядке похорон и содержания кладбищ в РФ»:

Для территорий нового строительства:

- площадь участка на одно захоронение не менее – 3 м^2;
- высота ограждения не более – 0,5 м.

Глава 4 Описание ограничений использования территории

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте Ограничений использования территории настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 46 применительно к соответствующим территориям, обозначенным на карте Ограничений использования территории настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

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

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

– Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.06 № 74-ФЗ;

– Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Законом Нижегородской области от 3 мая 2007 г. «Об охране и использовании водных объектов Нижегородской области»;

- Законом Нижегородской области «Об экологической безопасности»;

- Законом Нижегородской области от 08.08.20008 г. № 98-З «Об особо охраняемых природных территориях Нижегородской области»;

- Законом Нижегородской области от 09.08.2011 г. № 99-З «О внесении изменения в закон Нижегородской области «Об особо охраняемых природных территориях»;

- распоряжением правительства Нижегородской области от 10 августа 2006 г. № 591-р «Об особо охраняемых природных территориях».

Установление ограничений на предоставление в собственность граждан земельных участков, относящихся к особо охраняемым природным территориям регионального (областного) значения, а также для целей реконструкции и строительства объектов, проведения строительных работ и в целях ограничения хозяйственной деятельности на данных территориях регулируются Законом Нижегородской области от 13 декабря 2005 года N 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», а также Законом Нижегородской области от 31 марта 2010 года № 47-З "О внесении изменений в статьи 3 и 5 Закона Нижегородской области "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области».

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

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

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25,26 настоящих Правил.

4.1.Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха и парки;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории коттеджной застройки;
- спортивные сооружения, общего пользования;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения общего пользования

а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

4.2.Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

- озеленение и благоустройство территорий;

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления;

- конструкторские бюро;

- здания административного назначения;

- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели, гостиницы;

- гаражи;

- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- пожарные депо;

- местные и транзитные коммуникации;

- ЛЭП и электроподстанции;

- нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

– предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

– предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек и иных водных объектов, включая государственные памятники природы регионального значения, устанавливаются:

5.1. Виды запрещенного использования в границах водоохранных зон:

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

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5.2. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;
- озеленение и благоустройство территории;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

6. В соответствии с действующим водоохранным законодательством разработка проектов водоохранных зон водоемов не требуется.

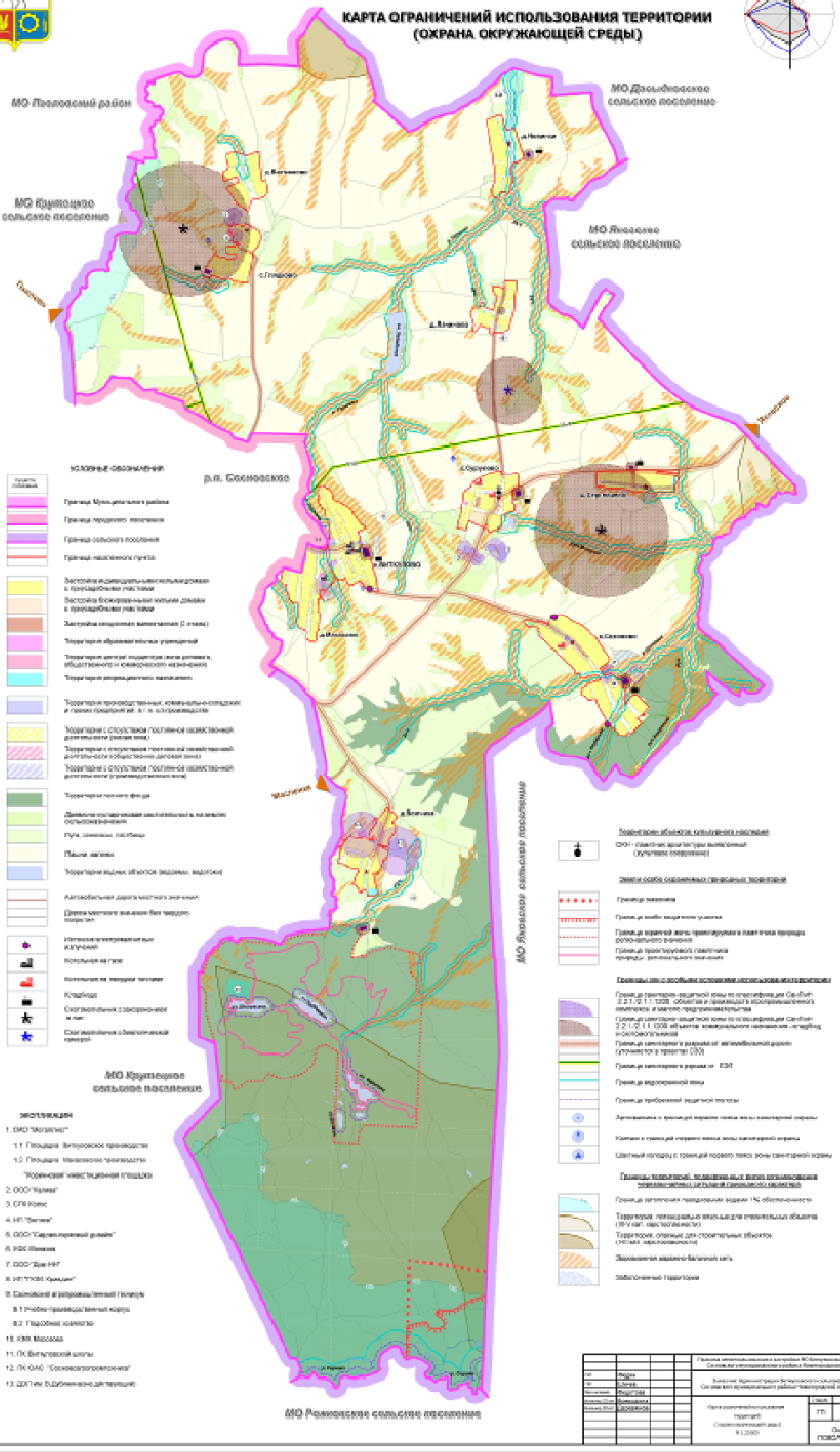
7. Земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, с учетом ограничений в их использовании, предусмотренными Водным кодексом Российской Федерации.

Земельные участки в пределах береговой полосы (20 метров от береговой линии для рек длиной более 10 км и 5 метров для рек длиной менее 10 км) вообще не должны предоставляться гражданам и юридическим лицам, т.к. в соответствии со ст.6 Водного кодекса береговая полоса предназначена для общего пользования.

8. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы, радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Нижегородской области.

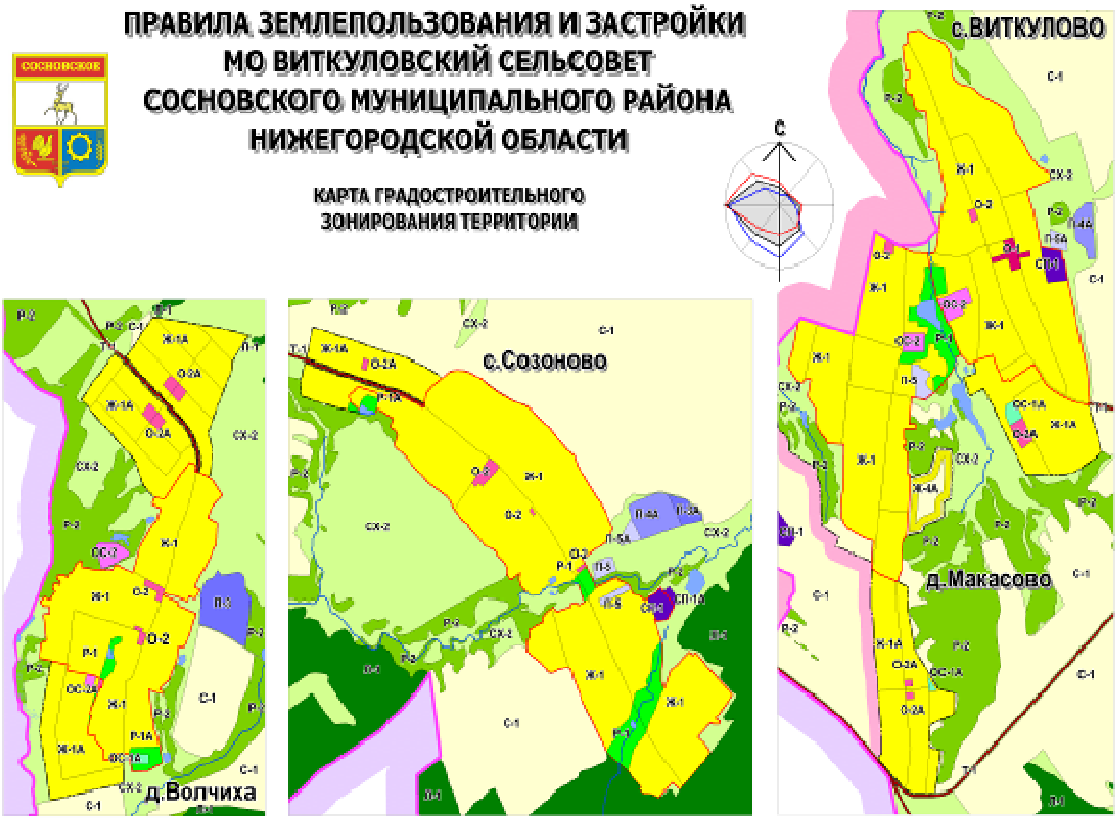
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО ВИТКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ)



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО ВИТКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы городского поселения

Границы сельского поселения

Граница населенного пункта существующая
граница населенного пункта проектируемая

Граница территории градостроительного развития р.п. Сосновское

Зоны, на которые распространяется градостроительные регламенты

Жилые зоны

Ж-1 Ж-1А — Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками проектируемая

Ж-2 — Зона блокированной жилой застройки с приусадебными участками

Ж-3 — Зона индивидуальной малоэтажной-среднеэтажной застройки (2-3 этажей)

Ж-4А — Резервируемая территория развития жилых зон, общественно-деловых зон и учреждений отдыха

Деловые зоны

О-1 О-1А — Зона обслуживания и деловой активности центра сельского поселения

О-2 О-2А — Зона обслуживания и деловой активности местного значения проектируемая

Специально обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками

ОС-1 ОС-1А — Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений проектируемая

ОС-2 ОС-2А — Зона образовательных учреждений проектируемая

ОС-3 — Зона культовых сооружений

Производственные и коммунальные зоны

П-3А — Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности

П-4 П-4А — Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности проектируемая

П-5 П-5А — Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности проектируемая

Зоны транспорта

Т-1 Т-1А — Зона транспортной инфраструктуры проектируемая

Рекреационные зоны

Р-1 Р-1А — Зона поселенческих парков

Р-2 — Зона природных, резервных и ландшафтных территорий

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-2 — Зона сельскохозяйственного назначения

Зоны специального назначения

СП-1 СП-1А — Зона кладбищ проектируемая

Зоны, на которые не распространяется градостроительный регламент

Л-1 — Зона леса

В-1 — Зона водных объектов

С-1 — Зона сельскохозяйственных угодий

Примечания

* Планируемые границы территории под развитие р.п. Сосновское и размещение кладбища (поз.14 по экспликации) находятся в стадии согласования и проверены в информационных целях на основании проекта "Генеральный план городского поселения р.п. Сосновское Сосновского муниципального района Нижегородской области", выполненного Департаментом градостроительства Компании ООО «Инженерный строительный институт».

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП					
Нач. отд.					
Разработал					
Архитектор					
Н.контр.					

Правила землепользования и застройки МО Виткуловский сельсовет Сосновского муниципального района Нижегородской области

Заказчик: Администрация Виткуловского сельсовета Сосновского муниципального района Нижегородской области

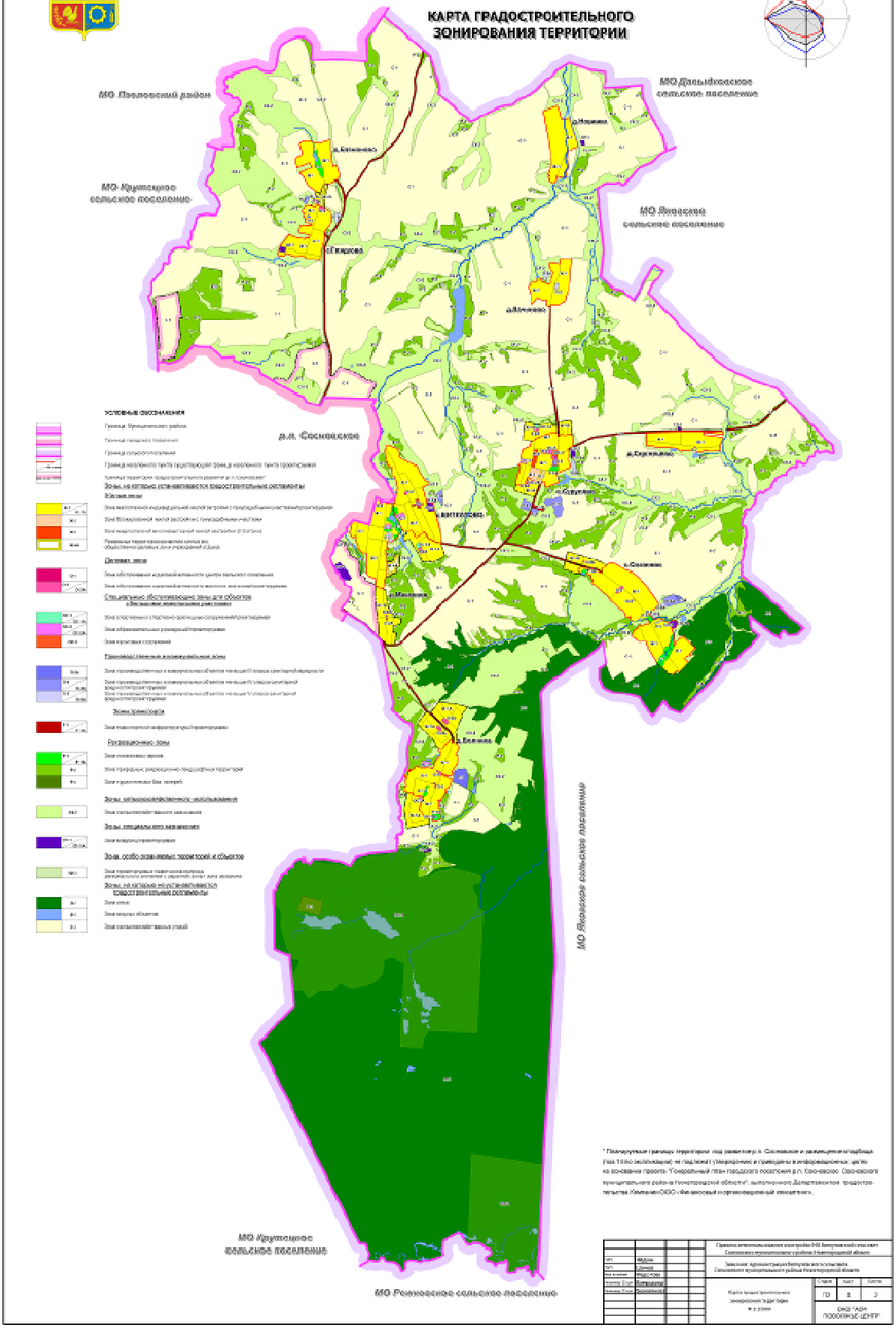
Карта градостроительного зонирования территории М 1:5000

Стадия	Лист	Листов
ГП	2	3

ООО "АСМ ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР"

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО ВИТКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



* Планируемые границы территории под развитие п.г.т. Сосновское и размещение площадью (на 10 лет включительно) не подлежат утверждению и приведены в информационных целях на основании проекта "Генеральный план городского поселения п.г.т. Сосновское Сосновского муниципального района Нижегородской области", выполненного Департаментом градостроительства Компании ООО «Финансовый и организационный консультант».

ГИП	Медведь					
ГАП	Шарова					
Нач. отдела	Федотова					
Архитектор	Пономарева					

Правила землепользования и застройки МО Витковский сельсовет Сосновского муниципального района Нижегородской области

Заказчик: Администрация Витковского сельсовета Сосновского муниципального района Нижегородской области

Карта градостроительного зонирования территории

м 1:5000

Стадия	Лист	Листов
ПЗ	8	9

ООО "АДН-ПОВОЛЖЬЕ-ЦЕНТР"