

Правила землепользования и застройки

МО ГП «Город Мосальск»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Калужской области, Уставом муниципального образования городского поселения город Мосальск, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

ЧАСТЬ I.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 1.1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Автостоянка - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей (СНиП 21-02-99).

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

Балкон - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время (СНиП 2.08.01-89).

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок (СНиП 2.08.01-89).

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него (СНиП 2.08.01-89).

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в статье 44 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнений, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира (ФЗ).

Временные строения и сооружения - конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.).

Вспомогательные виды разрешенного использования - дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьей 44 настоящих Правил, (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Градостроительная документация - документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (генеральный план, проект планировки).

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

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 (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (*Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Застроенный участок земли - участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

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 (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Зеленые насаждения - совокупность лесной, древесно - кустарниковой и травянистой растительности на территории населенного пункта.

Землевладельцы - физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (*Земельный кодекс РФ от 25.10.2001*).

Землепользователи - юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (*Земельный кодекс РФ от 25.10.2001*).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (*СП 30-102-99*).

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 населенного пункта.

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Киоск - оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас (*ГОСТ Р 51303-99*).

Коэффициент строительного использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, 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) (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Лоджия - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты (*СНиП 2.08.01-89*).

Магазин - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно - бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже (*ГОСТ Р 51303-99*).

Малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (*СП 30-102-99*).

Межевание - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

Недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (*Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 130*).

Незастроенный участок земли (свободный участок) - участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Объекты культурного наследия - объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (*№ 73-ФЗ от 25.06.2002*).

Озелененные территории - участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесно - кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Павильон - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (*ГОСТ Р 51303-99*).

Палатка (Ндп: <ларек>) - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли (*ГОСТ Р 51303-99*).

Погреб - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой (*СНиП 2.08.01-89*).

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Прибрежная защитная полоса - часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (*СНиП 2.08.01-89*).

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калужской областью на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию, а также капитальный ремонт (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

Реклама - распространяемая в любой форме, с помощью любых средств информация о физическом или юридическом лице, товарах, идеях и начинаниях (рекламная информация), которая предназначена для неопределенного круга лиц и призвана формировать или поддерживать интерес к этим физическому, юридическому лицу, товарам, идеям и начинаниям и способствовать реализации товаров, идей и начинаний (*№ 108-ФЗ от 18.07.1995*).

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (*Земельный кодекс РФ от 25.10.2001*).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Терраса - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом (*СНиП 2.08.01-89*).

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Усадебный жилой дом - многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства (*СП 30-102-99*).

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (*Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004*).

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении всей территории в границах черты населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;

- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- градостроительного зонирования территории населенного пункта и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- разделения (межевания) территории на земельные участки;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля за градостроительной деятельностью в порядке, установленным законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории населенного пункта, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила содержат две части:

Часть I - «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II - «Картографические документы и градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- полномочия и порядок градостроительной деятельности физических и юридических лиц;
- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществления контроля за градостроительной деятельностью;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Часть II Правил «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости (статьи 43, 44).

Статья 3. Территориальные зоны

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации. Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ: земли поселений, земли промышленности, транспорта, связи..., земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель сельскохозяйственных угодий, земли лечебных местностей и курортов земель особо охраняемых территорий.

На картах выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию земель поселений. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в двух или более зонах, выделенных на нескольких, перечисленных выше картах, применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

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

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

В пределах зон, выделенных по основным видам разрешенного использования недвижимости, устанавливаются несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного использования недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости. Дополнительное зонирование осуществляется в составе документации о планировке территории населенного пункта и утверждается в установленном порядке.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и(или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид/виды использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 25 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в законе Калужской области «О градостроительной деятельности в Калужской области».

В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и(или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в **администрацию городского поселения г.Мосальск (далее администрация)**, которая после соответствующей проверки согласовывает это изменение и сообщает о факте изменения в отдел имущественных отношений администрации муниципального района «Мосальский район»

Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение органа местного самоуправления – администрации городского поселения г.Мосальск, предоставляемое в соответствии с ст. 26 настоящих Правил.

В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом развития поселения или населенного пункта, иной документацией территориального планирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил
- предоставления Правил в библиотеку ;
- помещения Правил в сети Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделах архитектуры и имущественных отношений администрации района;

- предоставления структурным подразделениям администрации, 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).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 12 настоящих Правил.

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил);

- 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 в градостроительных регламентах статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования, статья 43) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

Статья 7. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и 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 постановлением органа местного самоуправления устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 6 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

На основании Федерального Закона № 53-ФЗ от 17 апреля 2006г. распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района «Мосальский район»

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства;

- обращаются в администрацию муниципального района с заявкой согласованной с администрацией муниципального образования городского поселения город Мосальск о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

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

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

3. Лица, осуществляющие в городе Мосальск землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается в целях разработки Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также для решения следующих задач:

- рассмотрение заявлений юридических и физических лиц о предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории муниципального образования;

- назначение торгов о предоставлении земельных участков в собственность, аренду или продаже права собственности, аренды для строительства;

- определение правового статуса земельного участка в соответствии с законодательством;

- рассмотрение условий проведения конкурсов и торгов по продаже прав собственности, аренды земельного участка в случае его предоставления по конкурсу или продаже в соответствии с законодательством;

- рассмотрение актов выбора земельных участков;
- рассмотрение предложений о назначении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;

- установление границ землепользований;
- определение способа информирования граждан о предварительном согласовании земельного участка, о необходимости проведения работы по выявлению учета мнения граждан, определение территории, на которой должно быть проведено согласование или изучение учета общественного мнения населения;

- рассмотрение и утверждение результатов инвентаризации земель;
- установление требований возмещения убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселения жителей, переноса сооружений и инженерных коммуникаций, строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, соблюдения сроков строительства, благоустройства территорий;

- рассмотрение спорных вопросов между пользователями земельными участками в соответствии с законодательством.

2. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав комиссии утверждается главой администрации муниципального района «Мосальский район» 3. В состав комиссии могут быть включены представители:

- органа архитектуры и градостроительства;
- *территориального органа Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (по согласованию);*
- юридического отдела;
- *территориальной службы государственного санитарно-эпидемиологического надзора(по согласованию);*
- *территориального органа по охране окружающей среды (по согласованию);*
- *государственной противопожарной службы (по согласованию).*

В состав комиссии могут быть также включены представители других территориальных служб и организаций по согласованию.

4. Основными задачами комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки;
- рассмотрение предложений юридических и физических лиц по проекту правил;
- организация и рассмотрение результатов публичных слушаний по проекту правил;
- рассмотрение предложений об изменении утвержденных правил;
- рассмотрение предложений о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства.

5. Комиссия вправе:

- привлекать к своей работе специалистов организаций и учреждений, находящихся на территории муниципального образования;
- запрашивать и получать сведения, справки от всех расположенных на территории города предприятий, организаций и учреждений по вопросам, касающимся компетенции комиссии.

6. Заседания комиссии проходят с периодичностью, устанавливаемой на первом заседании комиссии.

7. Сбор членов комиссии осуществляет секретарь комиссии. Заседание комиссии считается правомочным при присутствии на нем не менее двух третей членов комиссии.

8. На заседания комиссии могут быть приглашены физические лица и представители юридических лиц при рассмотрении их обращений и предложений.

9. Решение комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины от ее общего состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

10. При рассмотрении представленных документов комиссия принимает решение, которое оформляется в виде протокола. Оформленное решение комиссии подписывает председатель комиссии.

11. 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.

12. По решению представительного органа местного самоуправления в состав Комиссии включается 2 депутата.

13. В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и иных организаций, представляющих интересы групп граждан, не более одного человека по их представлению.

Статья 10. Структурные подразделения администрации, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

1. *Главный архитектор администрации МР «Мосальский район»* является подразделением администрации муниципального района, выполняющим функции по вопросам регулированию градостроительной деятельности на территории муниципального образования, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым главой администрации муниципального района «Мосальский район».

В обязанности главного архитектора администрации МР «Мосальский район» в части реализации и применения настоящих Правил входит:

- подготовка для главы администрации МО городского поселения г.Мосальск, для главы администрации МР «Мосальский район» и *представительного органа местного самоуправления городской Думе города Мосальск* регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
- подготовка документов территориального планирования, местных нормативов градостроительного проектирования поселений, проекта Правил землепользования и застройки поселений;
- участие в организации торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков;
- согласование документации по планировке территорий поселений, землеустроительной документации, планов земельных участков;
- согласование решений по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства;
- подготовка разрешений на строительство и ввода объектов в эксплуатацию;
- участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и другим нормативным документам, подготовка разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию;
- предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- организация и ведение системы информационного обеспечения градостроительной деятельности;
- ведение карты территориального зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации территориального планирования;
- проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение организационно-правового порядка градостроительной деятельности;
- осуществление иных функции в соответствии с законодательством.

2. *Отдел администрации муниципального района «Мосальский район» по управлению муниципальным имуществом и природными ресурсами* осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов муниципального образования городского поселения г.Мосальск, муниципального района «Мосальский район», включая настоящие Правила и Положения, утвержденных главой администрации МР «Мосальский район». По вопросам реализации и применения настоящих Правил отдел имущественных отношений:

- участвует в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;
- участвует в организации торгов (аукционов), конкурсов по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков, участвует в проведении переговоров с заявителями о предоставлении земельных участков на правах собственности, аренды;
- подготовка решений о предоставлении и изъятии земельных участков;
- осуществляет муниципальный контроль за использованием и охраной земель;
- осуществляет иные функции в соответствии с законодательством.

3. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

- по запросу Комиссии предоставляют ей заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Глава 1.4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Статья 11. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся владельцами объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне муниципального образования городского поселения г.Мосальска, микрорайона, права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости защищают:

- депутаты (*городской Думы, Районного Собрания и т.д.*);
- администрация городского поселения город Мосальск;
- органы территориального общественного самоуправления;
- общественные организации граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при инициации, разработке градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- граждане по месту жительства посредством подачи в администрации петиционных листов за подписью **не менее 50 граждан**, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории одного населенного пункта;

- органы территориального общественного самоуправления;
- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
- глава администрации городского поселения;
- депутаты городской Думы и Районного Собрания;
- глава администрации муниципального района «Мосальский район».

5. Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию.

6. Выявление и учет мнения населения города Мосальск должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;
- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города (котельные, дороги, мосты, газопроводы высокого давления и т.д.);
- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

7. Выявление и учет мнения граждан, проживающих в микрорайонах и кварталах, производятся в следующих случаях:

- проектирование строительства любого капитального объекта недвижимости, который предполагается разместить в этом квартале или микрорайоне;
- проектирование размещения и строительства промышленного объекта или другого объекта, имеющего санитарно-защитную зону, которая будет воздействовать на данный квартал или микрорайон.

Мнения граждан по указанным объектам выявляются с помощью:

- проведения конференций жителей микрорайона или квартала;
- проведения собрания жителей;
- проведения опроса жителей;
- получения решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации.

8. Согласование проектирования строительства объектов недвижимости с гражданами.

8.1. Обязательному согласованию с гражданами подлежат следующие градостроительные решения, затрагивающие интересы граждан:

8.1.1. размещение гаражей, сараев и т.п. внутри дворовых территорий многоквартирных домов;

8.1.2. размещение павильонов, палаток, киосков, мини-рынков, автостоянок в дворовых территориях жилых кварталов и на участках, непосредственно прилегающих к ним;

8.1.3. проектирование строительства лоджий, балконов, гаражей, подвалов, погребов и подобных объектов вблизи мест проживания других граждан.

9. Выявление и учет мнения граждан организуют структурные подразделения администрации муниципального образования городского поселения по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

10. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение собрания с участием не менее 50% жителей микрорайона (квартала, сельского поселения, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений простым большинством голосов от числа присутствующих;
- получение решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

11. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию муниципального образования и могут учитываться ими при подготовке проекта постановления на производство проектно-изыскательских работ, разработке архитектурно-планировочных заданий и рабочей проектной документации.

В случае отклонения предложений и замечаний администрация муниципального образования ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

12. После подведения итогов согласования или выявления мнения населения Комиссия рассматривает их результаты и дает поручение службам администрации о подготовке проекта постановления для рассмотрения его главой администрации для принятия окончательного решения.

Статья 12. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет администрация муниципального образования городского поселения г.Мосальск путем:

а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);

7. Информирование населения осуществляется не позднее, чем за один месяц до принятия решения об использовании земельного участка и оформления разрешения на строительство для объектов проектно-сметная документация которых подлежит обязательной государственной экспертизе.

Статья 13. Публичные слушания

1. Публичные слушания проводятся с целью:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, оказавшихся в непосредственном соприкосновении со строительными площадками, а также владельцам сопряженных объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается условный вид разрешенного использования и установление границ земельных участков;
- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией населенного пункта решений по градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания проводятся в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- 2.1. проект генерального плана города Мосальск или внесение изменений в данный проект;
- 2.2. согласование документации по планировке территории, (проекты планировки территории и проекты межевания территории),
- 2.3. предоставление условно разрешенных видов использования объектов недвижимости;
- 2.4. изменение градостроительных регламентов территориальных зон (изменения в зонировании), внесение иных изменений и дополнений в настоящие Правила.

3. Публичные слушания организуются и проводятся администрацией городского поселения город Мосальск (далее – Организатор) по решению Комиссии при рассмотрении заявок физических и юридических лиц на размещение и строительство различных объектов недвижимости, затрагивающих интересы жителей определенной территории.

4. Публичные слушания проводятся на стадии проектирования или согласования градостроительной документации до ее утверждения должностными лицами администрации. Публичные слушания проводятся в виде:

собрания представителей администрации, граждан или их представителей, общественных организаций, юридических и физических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, заказчиков строительства объектов капитального строительства на территории муниципального образования в случае рассмотрения вопроса, указанного в пункте 2.1. настоящей статьи;

собрания граждан в случаях рассмотрения вопросов, отмеченных в пунктах 2.2.-2.4. настоящей статьи.

5. Организатор публичных слушаний готовит и публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях путем:

- публикаций в средствах массовой информации,
- вывешивания объявлений в зданиях администрации муниципального образования, а также на специально отведенных местах в районе предполагаемого размещения объектов.

Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, целевом использовании объекта и т.д.).

6. В процессе слушаний организатором ведется протокол. Итоги слушаний и принятое в их ходе решение администрации муниципального образования публикуется в средствах массовой информации.

Статья 14. Порядок организации собраний граждан

1. В работе собраний граждан принимают участие жители, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие на территории или являющиеся владельцами недвижимости, расположенной на данной территории, независимо от места проживания.

2. Собрания граждан созываются главой администрации, органом территориального общественного самоуправления по собственной инициативе или по инициативе граждан по мере необходимости.

В отдельных случаях, когда созыв собрания граждан затруднен, могут проводиться собрания представителей от населения соответствующих территорий.

3. Норма представительства устанавливается тем органом или должностным лицом, которое принимает решение о созыве собрания граждан.

4. В пределах установленных норм представители на собрание граждан избираются соответственно на собраниях жителей микрорайонов, кварталов, улиц, домов и т.д.

5. Подготовку и проведение собраний граждан обеспечивает администрация муниципального образования городского поселения, либо орган территориального общественного самоуправления.

6. О времени и месте проведения собрания граждан и вопросах, которые выносятся на обсуждение, население оповещается доступными способами не менее чем за семь дней до его проведения.

7. Собрание граждан правомочно, если на нем присутствует более половины от числа граждан, имеющих право участвовать на собрании граждан.

Собрание представителей от населения соответствующих территорий правомочно, если в его работе принимают участие не менее 2/3 представителей, избранных на собраниях жителей микрорайонов, кварталов, улиц, домов и т.п.

8. Собрание граждан открывается представителем администрации муниципального образования городского поселения, руководителем органа территориального общественного самоуправления, уполномоченными ими лицами или полномочными представителями граждан.

9. На собрании граждан ведется регистрация присутствующих, протокол, в котором указываются дата и место проведения собрания, общее число граждан, проживающих на соответствующей территории и имеющих право участвовать в собрании, или общее число представителей, количество присутствующих, фамилия, имя, отчество председателя и секретаря собрания, повестка дня, содержание выступлений и принятые решения.

10. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания граждан и передается в администрацию муниципального образования городского поселения г.Мосальск или орган территориального общественного самоуправления.

11. Решения, принятые собранием граждан, могут быть отменены самим собранием граждан или судом в соответствии с законодательством.

Изменения и дополнения в принятые решения могут вноситься исключительно собранием граждан, принявшим данное решение.

12. О выполнении решений собраний граждан глава администрации муниципального образования городского поселения город Мосальск, органы территориального общественного самоуправления, информируют население соответствующей территории в месячный срок после проведения собрания

Статья 15. Порядок проведения опросов граждан.

1. Опросы граждан проводятся в целях изучения мнения населения об изменении целевого назначения конкретных земельных участков, о возможности строительства или размещения капитальных и временных объектов, а также в целях согласования решений о градостроительной деятельности, затрагивающих интересы жителей какой-либо территории.

2. Опросы граждан для изучения мнения всего населения города организуются путем публикаций в средствах массовой информации, в которых сообщаются:

- объект градостроительного решения и его предполагаемое месторасположение;
- телефоны и адреса, по которым можно дать предложения; срок проведения опроса.

3. Опросы по решениям о градостроительной деятельности организует и проводит администрация муниципального образования городского поселения г. Мосальск.

4. Решение о проведении опроса, границы территории, на которой должен быть проведен опрос, сроки проведения опроса устанавливает Комиссия при рассмотрении письменных обращений (заявок) физических и юридических лиц.

5. Опросы граждан в целях согласования размещения объектов, указанных в п.8 статьи 11 Правил, проводятся путем сбора подписи жителей, постоянно проживающих на указанной территории, являющихся ответственными квартиросъемщиками или собственниками квартир, домов и достигшие 18-летнего возраста, на опросных листах произвольной формы, в которых должны быть:

- предмет опроса;
- адрес, № квартиры и дома гражданина; фамилия, имя, отчество;
- согласие или несогласие гражданина с поставленным вопросом;
- подпись и дата.

При опросе частных домовладений подписи должны быть всех совладельцев дома согласно документа подтверждающего право собственности.

Опросные листы должны быть заверены домоуправом МУП ЖКХ, правлением кооператива, товарищества или другой организации, на балансе или в собственности которых находится дом. Опрос в частных домах заверяется уличкомами, или администрацией муниципального образования городского поселения город Мосальск.

6. Первые экземпляры опросных листов передаются для рассмотрения в администрацию муниципального образования городского поселения город Мосальск для дальнейшего рассмотрения заявки заказчика по размещению или строительству объекта на Комиссии.

Глава 1.5. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления администрацией муниципального образования сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

Статья 16. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30¹ Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов.

2. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации по застройке города Мосальска, предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

В городе Мосальске временно, до разработки градостроительной документации, сохраняется порядок предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства.

3. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются статьями 38, 38¹ и 38² Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, установленном п. 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии со ст. 46.1, а предоставление земельного участка для строительства, в отношении которого принято решение о развитии осуществляется в соответствии со ст. 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

6. Решение администрации муниципального района «Мосальский район» по согласованию городского поселения город Мосальск о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) Заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность.

2) Заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

7. Решение администрации муниципального района «Мосальский район» (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в тридцатидневный срок со дня его принятия.

Статья 17. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

1. Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов, и участков застроенной территории, в отношении которой принимается решение об ее развитии), и для них установлены:

- необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты),
- границы;
- технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

2. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета муниципального образования;
- государственных бюджетов;
- физических и юридических лиц.

3. В зависимости от конкретных условий используются три способа организации подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости:

1) В случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовка проектов застройки, межевания с планами сформированных земельных участков, выставляемых на торги.

2) В случаях застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, проведение конкурсов среди инвесторов, застройщиков на приобретение ими права

реконструкции застроенных территорий с последующим предоставлением прав аренды или собственности на сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц.

3) В случаях застроенных территорий, когда принято решение о развитии застроенной территории, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, освобождение земельных участков от прав третьих лиц на основании подписанного договора о развитии территории в установленном законодательством порядке, проведение торгов (конкурсов) на сформированные земельные участки с учетом проведенных муниципальным образованием затрат.

4. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

1) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация города Мосальска, подготовительные работы проводятся по заданию *главного архитектора администрации МР «Мосальский район»* или по его заданию физическими или юридическими лицами на договорных условиях.

2) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию *главного архитектора администрации МР «Мосальский район»* по согласованию администрации муниципального образования городского поселения г. Мосальск, физическими и юридическими лицами на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- документация по планировке территории – проект планировки территории, проекты межевания;
- градостроительные планы земельных участков;
- технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документация в установленном порядке (в соответствии с действующим законодательством) предоставляется на согласования в соответствии с действующим законодательством, публичные слушания и утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

Градостроительные планы земельных участков в установленном порядке утверждаются и учитываются в системе государственного кадастрового учета земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков прилагаются к проектам договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков. Указанные договоры включаются в состав документации, предоставляемой участникам торгов.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с формой, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемых объектов при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют законодательству, действующим нормам и правилам.

5. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, а также последующие работы на застроенных территориях проводятся в следующей последовательности:

1) Подготовка и проведение администрацией муниципального образования конкурса среди инвесторов, застройщиков с целью выбора наилучшего предложения (градостроительной концепции и бизнес-плана) по реконструкции застроенной территории и заключение с победителем инвестиционного соглашения на осуществление реконструкции.

2) Выполнение условий и обязательств договора о развитии территории в части освобождения территории от прав третьих лиц, формирование земельных участков как объектов недвижимости и передача прав на них инвестору (инвесторам), а именно:

- разработка проектной документации, ее согласование, проведение экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, или проекта межевания, или проекта застройки и ее утверждение;
- освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц в порядке гражданского оборота в установленном законодательством порядке;
- проведение работ по межеванию освобожденной от прав третьих лиц территории (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией), подготовка планов земельных участков и проведение государственного кадастрового учета вновь сформированных земельных участков, освобожденных от прав третьих лиц;

- продажа администрацией муниципального образования инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц, регистрация указанных прав.

3) Выполнение инвестором условий и обязательств договора о развитии территории в части застройки (реконструкции) территории, освобожденной от прав третьих лиц, и реализации построенных (реконструированных) объектов:

- подготовка проектной документации на строительство объектов на вновь сформированных земельных участках;
- подготовка технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; согласование, проведение экспертизы проектной документации, получение разрешений на строительство;
- осуществление строительства (включая строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), приемка построенных объектов в эксплуатацию, учет и регистрация прав собственности инвесторов на построенные объекты.

Статья 18. Аренда земельных участков

1. В аренду могут предоставляться незастроенные (свободные) земельные участки, не обремененные правами иных пользователей (арендаторов) или владельцев, обладающих документами установленного образца на право пользования, аренды или владения этими участками или их частями, а также застроенные территории в соответствии с заключенным договором о развитии застроенной территории.

2. Земельные участки, аренда которых регулируется исключительно настоящей статьей:

2.1. Участки, расположенные на землях, определенных законодательством Российской Федерации, как **не подлежащие передаче в собственность:**

- земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, пляжи);
- земли памятников природы, национальных и дендрологических парков;
- земли оздоровительного и историко-культурного назначения;
- земли, предоставленные для использования и охраны недр;
- земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению.

2.2. Участки, на территории которых расположены объекты, подлежащие функциональному перепрофилированию или выносу в другие районы города в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектом детальной планировки или схемой застройки.

2.3. Участки в пределах санитарно-защитной зоны предприятия с расположенными на них: жилыми зданиями, детскими дошкольными учреждениями, общеобразовательными школами, учреждениями здравоохранения, спортивными сооружениями, садоводческими товариществами, огородами.

2.4. Участки на территории санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в пределах которых расположены здания и сооружения в нарушение действующих Строительных Норм и Правил (СНиП) и Санитарных Норм и Правил (СанПиП).

2.5. Участки, предоставляемые в аренду в следующих целях:

- установка временного строения или сооружения;
- огородничество;
- производство топографо - геодезических и проектных работ;
- производство земляных работ, связанных с прокладкой и реконструкцией подземно-надземных сооружений;

- на период строительства зданий, строений, сооружений (дорог, коммуникаций);
- проведение благоустройства и озеленения территорий;
- организация платных автостоянок, размещение мини-рынков, аттракционов для досуга населения и др.

В аренду также оформляются земельные участки в следующих случаях:

- когда арендуются помещения у собственников или владельцев зданий и сооружений, пользующихся льготами по оплате земельного налога на основании действующего законодательства;
- в случаях, предусмотренных п.3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, когда здание расположено на неделимом земельном участке;

- когда земельные участки используются двумя и более юридическими и физическими лицами, раздел которых в натуре не представляется возможным без ущемления интересов смежных землепользователей.

Незастроенные (свободные) участки земли предоставляются для проектирования и строительства зданий, строений, сооружений, для размещения предприятий, складов, баз и других производственных объектов предпринимательской деятельности на торгах (конкурсной основе), или без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой

передачи земельных участков в случае, если имеется одна заявка, за исключением строительства государственных и муниципальных объектов, осуществляемого за счет бюджетных средств.

3. Арендодателем земельных участков является

- администрация муниципального района «Мосальский район» в случае, если не разграничены права собственности на земельный участок,

- администрация муниципального образования городского поселения г.Мосальск в случае если земельный участок является собственностью муниципального образования

4. Земельные участки сдаются в аренду по целевому назначению согласно функциональной схеме зонирования территории, которое оговаривается в распоряжении администрации и в договоре аренды.

5. Изъятые из оборота земли не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Участок для предпринимательской деятельности предоставляется только в аренду сроком до одного года физическому лицу при предъявлении копии свидетельства о предпринимательской деятельности и в случаях, предусмотренных законодательством, копии лицензий на право занятия конкретными видами деятельности. Изменение правового статуса земельного участка или предоставление в долгосрочную аренду решается лишь при предъявлении документов, подтверждающих наличие объектов недвижимости на участке и соответствие их целевому назначению по утвержденной градостроительной документации.

6. Аренда земельных участков предоставляется юридическим и физическим лицам по их письменному обращению на имя главы администрации муниципального района «Мосальский район» согласованного с главой администрации городского поселения г.Мосальск.

Форма обращения юридических лиц - деловое письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью при отсутствии бланка. В письме указываются:

- наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;

- предполагаемое месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды;

- цель использования земельного участка;

К письму должны быть приложены:

- копия Устава или другого документа, подтверждающего права юридического лица;

- копии лицензий и других документов в случае, если использование участка и вид производственной деятельности по законодательству должны быть лицензированы;

- копии документов, подтверждающих права собственности (полного хозяйственного ведения или оперативного управления), на здания и сооружения, расположенные на участке;

- кадастровая карта (план) земельного участка.

Кроме того, при оформлении договора аренды для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения и паспорт благоустройства участка или проект благоустройства.

Форма обращения физических лиц - заявление, в котором указываются:

- фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;

- паспортные данные;

- кадастровая карта (план) земельного участка;

- месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды.

Кроме того, для предпринимателей должны быть приложены к заявлению:

- копия свидетельства о предпринимательской деятельности;

- копии лицензий и других документов, подтверждающих наличие у предпринимателя разрешения на занятие той или иной деятельностью, если по законодательству использование участка и вид производственной деятельности должны быть лицензированы или получены специальные разрешения, предусмотренные законодательством.

7. Документы, указанные в п. 6 настоящей статьи подлежат обязательной регистрации в соответствующих службах.

8. Решение о предоставлении земельного участка в аренду принимает Комиссия в течение двухнедельного срока.

9. Участки земель, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие юридическим или физическим лицам на правах полного хозяйственного ведения, владения или собственности, оформляются в аренду с рассмотрением на Комиссии.

10. Порядок рассмотрения Комиссией заявлений о предоставлении земельных участков в аренду определяется положением о комиссии.

11. Администрация муниципального района «Мосальский район» при поступлении заявки на выделение земельного участка для целей строительства обеспечивает публикацию сообщения о планируемом размещении предполагаемого объекта. В случае если на данный участок поступила одна заявка, участок предоставляется заявителю в аренду без проведения торгов.

При наличии имущественных и земельных споров рассмотрение заявления приостанавливается до разрешения споров в установленном законом порядке.

12. В случае отказа в предоставлении в аренду земельного участка службы администрации муниципального образования готовят ответ за подписью председателя Комиссии или должностного лица, на рассмотрение которого поступило заявление (принявшего такое решение).

13. В случае положительного решения администрация муниципального образования городского поселения, согласовывает заявление о предоставлении земельного участка в аренду и направляет в администрацию МР «Мосальский район» для принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду и подготовки проекта договора аренды земельного участка, в которых указывается арендатор, размер и месторасположение земельного участка, целевое назначение, срок аренды и особые условия договора аренды.

14. Заявления граждан для предоставления участков для огородничества, сенокоса, пастбищ рассматриваются главой городского поселения г.Мосальск. Указанные участки предоставляются без обязательной публикации в средствах массовой информации для местных жителей.

15. Основные условия аренды земельных участков определяются действующим законодательством, настоящим Положением, и конкретизируются в договоре аренды.

В договоре аренды земельного участка указываются:

- предмет договора;
- характеристика земельного участка;
- целевое назначение земельного участка;
- градостроительная зона;
- срок аренды;
- размер, порядок и сроки внесения арендной платы;
- нормативный срок строительства или проведения проектно-изыскательских работ;
- права и обязанности арендатора;
- права и обязанности арендодателя;
- обременения и ограничения;
- особые условия;
- ответственность сторон;
- порядок рассмотрения споров;
- иные условия в соответствии с законодательством.

Особенности заключения договора о развитии застроенной территории устанавливается в соответствии со ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

16. Размер земельного участка для временных строений и сооружений рассчитывается исходя из площади, занимаемой ими. Площадь участка определяется проекцией габаритов сооружения на землю. Участок, занимаемый сооружением, может быть разделен по функциональному назначению при наличии помещений внутри сооружения, разделенных перегородками, и соответствующей отметки в техническом паспорте. Прилегающая территория, если она используется арендатором, включается в площадь участка, а его привязка отражается на плане. Арендная плата с прилегающей территории взимается в соответствии с ее функциональным назначением.

Размер земельного участка для капитальных строений и сооружений включает все необходимые для эксплуатации строений инженерные конструкции: лестницы, загрузочные площадки, витрины, отмостка вокруг здания и т.п., определяемые в каждом конкретном случае.

В площадь земельного участка, занимаемого предприятием, зданием, строением и другим объектом, имеющим санитарно-защитную или охранную зону, включается площадь зоны, которая не находится в пользовании других юридических и физических лиц.

17. К договору аренды земельного участка для установки временных сооружений для торговли и обслуживания населения, кроме того, дополнительно прилагаются:

- паспорт оформления сооружения;
- паспорт благоустройства участка;
- лист расчетных платежей.

18. Договор аренды земельного участка оформляется в 2-х экземплярах.

19. Изменение условий договора аренды и его досрочное прекращение производится по соглашению сторон или в установленном законом порядке.

20. Срок аренды определяется с момента подписания договора аренды. Срок аренды зависит от целевого назначения земельного участка. Договор аренды под временными строениями и сооружениями заключается на срок не более одного года в соответствии с решением Комиссии. На объекты, находящиеся на территориях, на которых в соответствии с действующей градостроительной документацией планируется строительство каких-либо объектов государственного или муниципального значения, срок аренды устанавливается не более

10 лет. Продление срока аренды, расторжение договора производится в соответствии с действующим законодательством.

21. Переход права собственности на здания, строения и сооружения не является основанием для расторжения договора аренды земельного участка. В этом случае новый собственник в установленном порядке переоформляет право аренды.

22. Все затраты, связанные с подготовкой соответствующей документации при передаче земель в аренду, возмещаются за счет средств заказчиков - юридических и физических лиц.

23. Договор аренды земельных участков подлежат обязательной государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Калужской области и вступают в законную силу лишь после государственной регистрации. Договор аренды, заключенный на срок не более одного года, регистрации не подлежит.

24. Размер, порядок и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором аренды земельного участка, неотъемлемым приложением к которому является лист расчета платежей арендной платы. В случае если договор аренды земельного участка зарегистрирован после установленных законодательством Российской Федерации сроков уплаты земельного налога, арендная плата за текущий год должна быть внесена до 31 декабря текущего года без начисления пени.

25. Базовые ставки арендной платы, повышающие и понижающие коэффициенты, устанавливаются решением органом самоуправления образования в 4 квартале на предстоящий год.

26. Сроки внесения арендной платы за земельные участки устанавливаются ежеквартально равными долями.

Арендная плата за земельные участки, предоставленные для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, под огородничество, личное подсобное хозяйство, садоводство, животноводство вносится в два срока не позднее 15 числа предшествующего отчетного периода.

При продлении до одного года сверх установленных Земельным кодексом Российской Федерации сроков для проведения проектно-изыскательских работ к базовому размеру арендной платы за землю применяется повышающий коэффициент, равный 2.

Администрация муниципального образования может при заключении договора аренды земельного участка в пределах суммы, зачисляемой в местный бюджет, заключить соглашение о предоставлении целевой льготы в виде выполнения конкретных работ и услуг, необходимых для развития муниципального хозяйства и благоустройства населенного пункта.

При превышении нормативных сроков строительства арендная плата застройщиков взимается в двойном размере с оформлением дополнительного соглашения к договору аренды на дополнительный срок.

Перепродажа или переоформление объектов незавершенного строительства на другое юридическое или физическое лицо не является основанием отмены повышающего коэффициента.

Размер арендной платы может быть изменен в случаях, предусмотренных договором аренды, а также при изменении ставок земельного налога и базовых ставок арендной платы.

Решением органом местного самоуправления от арендной платы освобождаются в пределах суммы, подлежащей зачислению в бюджет муниципального образования, юридические лица и граждане по представлению администрации муниципального образования. Рассмотрение вопросов предоставления льгот производится, как правило, до принятия бюджета муниципального образования городского поселения г.Мосальск на соответствующий финансовый год.

27. Льготы по арендной плате за земельный участок предоставляется в соответствии с действующим решением Районного Собрания «О порядке исчисления арендной платы на земельные участки»

28. Уплата арендной платы не освобождает арендатора от восстановления ранее предоставленной им территории в прежнее состояние за свой счет. При нанесении других убытков муниципальному хозяйству с арендатора взыскиваются также убытки, оговариваемые в правоустанавливающих документах.

В случае нарушения установленного договором срока внесения арендной платы арендатор выплачивает арендодателю пеню, размер которой устанавливается законодательством для платы за землю в зависимости от размера внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня погашается при поступлении платежей в первую очередь.

Глава 1.6. Установление публичных сервитутов

Статья 19. Установление публичных сервитутов

1. Глава муниципального образования городского поселения г.Мосальск имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов,

связанные с обеспечением общественных нужд - проезда/прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил. Изложение или извлечения из указанных местных нормативных правовых актов могут включаться в часть III настоящих Правил.

Глава 1.7. Архитектурно-строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства

Статья 20. Право на строительство

Правом осуществлять градостроительную деятельность (строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, производить над ними иные изменения) обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 2_ настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 3 статьи 2_ настоящих Правил.

Статья 21. Порядок рассмотрения заявлений о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства

1. Физические и юридические лица, имеющие намерения осуществить строительство объекта капитального строительства, обращаются с заявлением (физические лица) или письмом (юридические лица) о намерениях в администрацию муниципального образования, на территории которого предполагается строительство.

2. В случае, когда документацией по планировке территории размещение объекта не предусмотрено, администрация муниципального образования вправе до подготовки проекта распорядительного документа одним из условий разрешения проектирования и представления земельного участка в аренду на период строительства потребовать выполнение предпроектной проработки размещения объекта. (кроме ИЖС)

2.4. Предпроектная проработка должна решать задачи комплексной увязки размещения объекта с окружающей средой, застройкой, а также с возможной перспективной застройкой, определяемой в процессе проработки. Указанная работа выполняется в виде эскиза на имеющейся топооснове за счет средств заказчика. Предпроектная проработка может показать невозможность размещения объекта, в этом случае затраты по изготовлению предпроектной проработки, заказчику не возмещаются.

2.5. В особых случаях, когда объект капитального строительства имеет важное областное значение, может оказать значительное негативное воздействие на окружающую природную или историческую среду, решение о его размещении и строительстве принимается только после обсуждения на Областном научно-методическом совете по охране объектов культурного наследия при Правительстве области или архитектурном совете при Губернаторе области.

2.6. Проект постановления о предварительном согласовании подготавливается администрацией муниципального района «Мосальский район» на основании акта выбора земельного участка под строительство. Акт выбора земельного участка оформляется в соответствии со статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации по рекомендуемой форме, к которому прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора. Согласование и визирование акта выбора осуществляется всеми организациями без оплаты. Визирование акта выбора земельного участка (трассы инженерных коммуникаций) с согласовывающими организациями производит заказчик. Срок предоставления заказчиком оформленного акта выбора земельного участка устанавливается не более 3-х месяцев.

2.7. Администрация муниципального района «Мосальский район» при положительном решении о размещении объекта недвижимости готовит распорядительный документ:

- о предварительном согласовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для проектирования объекта капитального строительства другого целевого назначения при отсутствии данного объекта в документах по планировке территории.

2.8. Распорядительный документ администрации муниципального района «Мосальский район» о предоставлении земельного участка без стадии предварительного согласования земельного участка оформляется в случаях:

- когда земельный участок или право его аренды заказчиком приобретен на торгах в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации;
- земельный участок предоставляется для жилищного строительства.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства.

2.9. Администрация муниципального района «Мосальский район» информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с действующим законодательством.

2.10. Предоставление земельных участков для строительства допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии предполагаемого использования земельных участков санитарным правилам.

2.11. На основании распорядительного документа о предварительном согласовании строительства (реконструкции) объекта капитального строительства заказчик приступает к архитектурно-строительному проектированию объекта в соответствии с ст.48 Градостроительного кодекса РФ .

Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее также - капитальный ремонт).

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

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

4. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации).

5. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

6. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. 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 МР «Мосальский район» или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. 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.

8. 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.

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

10. 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.

11. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

12. 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;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) 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);

11) смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

12.1. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

13. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

14. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

16. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным Кодексом.

4. Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица, ответственные за выполнение работ по проектированию и строительству объектов, их финансирование и (или) кредитование, в случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения обязаны приостановить либо полностью прекратить проведение указанных работ и их финансирование и (или) кредитование.

Статья 22. Порядок подготовки и выдачи технических условий.

1. Все юридические и физические лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, прокладку и подключение к инженерным сетям, получают технические условия через *отдел архитектуры* администрации муниципального района «Мосальский район». *Главный архитектор* готовит запросы о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объекта в эксплуатирующие организации и предприятия, в которые входят копия распорядительного документа и графическая часть с предполагаемым местом размещения объекта.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям и сооружениям в *отдел архитектуры* администрации муниципального района для утверждения и выдачи заказчику.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения населенного пункта, а при их отсутствии - на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точки подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Администрация муниципального образования принимает меры по недопущению выдачи разрешений на разработку проектной документации на строительство объектов жилищно- гражданского назначения, не обеспеченных резервом мощностей источников тепловой и электрической энергии, воды и очистных сооружений канализации, необходимых для эксплуатации объектов.

6. Владельцы инженерных сетей или энергоснабжающая организация вправе отказать в выдаче разрешения на присоединение новых объектов или в увеличении объемов потребления при недостаточной мощности систем энергообеспечения, а также отсутствия финансовых средств на развитие систем, в том числе на их проектирование и строительство.

В указанном случае разрешения на разработку проектной документации могут быть выданы тем заказчикам, которые изъявили согласие на долевое участие в финансировании и строительстве, развитии систем и коммуникаций собственными силами. Сумма долевого участия на единицу мощности утверждается администрацией муниципального образования на основании расчетов.

7. Оформление сумм долевого участия в строительстве инженерных сетей в составе сметной документации изложено в приложении 3 «Свода правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектной документации» (далее СП 81-01-94).

Размеры долевого участия определяются на основе технических показателей (мощность и т.п.) в разработанных проектах. Сумма долевого участия обосновывается расчетом распределения сметной стоимости строительства общих объектов между дольщиками. Расчет составляется исходя из мощности общего объекта и ее части, приходящейся на каждого из дольщиков (СП 81-01-94, приложение 3).

Состав затрат и порядок их отнесения на сметную стоимость в жилищном строительстве изложены в СП 81-01-94, приложение «Ж».

8. Не включаются в технические условия требования, связанные с затратами на проведение ремонтных работ (капитальный ремонт, текущий ремонт) существующих сетей и объектов инженерного обеспечения.

9. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

В случае изменения технических условий до истечения их срока действия, не вызванного непреодолимым препятствием, все материальные затраты по реализации этих изменений принимает на себя организация, по требованию которой произведены эти изменения.

10. Состав и содержание технических условий:

10.1 Основные технические условия:

- 1) *организаций водопроводно - канализационного хозяйства.*
- 2) *организаций тепловых сетей.*
- 3) *организаций газового хозяйства.*
- 4) *организаций электрических сетей.*
- 5) *организаций телефонных сетей, радиотрансляционных узлов.*
- 6) *дорожных служб.*
- 7) *на прием ливневых стоков.*
- 8) *на антикоррозийную защиту сетей.*
- 9) *коммунальных служб на озеленение и благоустройство территории.*

10.2. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях. Технические условия составляются службами эксплуатирующих организаций и должны содержать три раздела.

Раздел 1 - в разделе указывается на основании заявки заказчика и выкопировки (эскиз N 2 М:2000) наименование и адрес объекта, потребляемая мощность, категория надежности по обеспечению.

Раздел 2 - в разделе указывается:

1. По сетям категории «А» - конкретная точка подключения, диаметры или сечения (мощность) существующих сетей подключения.

2. По сетям категории «Б» - точки подключения к магистральным сетям или пунктам, камерам, колодцам и т. д. с указанием их характеристик. Текстовый материал дублируется на выкопировке эскиза № 2 М 1:2000.

Раздел 3 - дополнительные условия: предварительные согласования, уточнения, расчеты, срок действия технических условий, согласования проекта, а также договорные обязательства сторон.

11. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, производятся без взимания платы (п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерно-технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями и организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

Работы и услуги, выполняемые всеми организациями и предприятиями по выдаче технических условий по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, производятся безвозмездно.

12. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно и качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

Статья 23. Разработка проектной документации и проведение ее государственной экспертизы

После получения всех исходных данных, технических условий заказчик обеспечивает разработку проектной документации на строительство в составе, определяемом СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».

2. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости - заказчиками, и лицами (физическими или юридическими) - подрядчиками.

3. К договору подряда прилагается:

- градостроительный план земельного участка или в случае строительства линейных объектов - задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика - назначения и параметров проектируемого объекта (которые не могут противоречить градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах применительно к соответствующей зоне, утвержденном и удостоверенном плане земельного участка);

- технические условия на подключение проектируемого объекта к коммуникациям инженерно-технического обеспечения.

4. Заказчик, лицо (физическое или юридическое) обращается в *отдел архитектуры* администрации муниципального образования для получения градостроительного плана земельного участка или технического задания в случае строительства линейных объектов.

5. На стадии подготовки градостроительного плана заказчик или его представитель - подрядчик могут обратиться в *отдел архитектуры* муниципального образования, который в течение десяти дней должен направить запросы в соответствующие организации о предоставлении заказчику технических условий на подключение проектируемого объекта к инженерно-техническим коммуникациям.

Указанные организации без взимания платы в срок не позднее 14 дней со дня поступления запроса подготавливают и предоставляют в *отдел архитектуры* свои технические условия, которые рассматриваются и согласовываются Комиссией.

6. Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне. Эти сведения определяются нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

7. Подготовленная проектная документация согласовывается *отделом архитектуры* муниципального образования.

Согласующие органы предоставляют уполномоченному по градостроительству письменные заключения о согласовании, или об отказе в согласовании (с указанием причин отказа) в срок до 14 дней со дня получения запроса на согласование. Не поступление письменных заключений в указанный срок рассматривается как факт состоявшегося согласования.

Основаниями для отказа в согласовании могут быть только несоответствия проектной документации предметам согласования, установленным нормативными правовыми актами, настоящими Правилами, техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

8. В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного бюджета, проектная документация подлежит рассмотрению уполномоченного органа по архитектуре и градостроительству Калужской области до начала процесса согласования проектной документации.

9. Порядок согласования проектной документации определяет *отдел архитектуры* администрации муниципального образования. Срок согласования проектной документации в одной организации не должен превышать двух недель.

Проектная документация, выполненная в соответствии с требованиями ТУ с не истекшим сроком действия, экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, дополнительному согласованию не подлежит, за исключением случаев, особо оговоренных законодательством Российской Федерации.

За принятые технические решения и соблюдение действующих норм проектирования ответственность несет проектная организация.

10. Предпроектная и проектная документация на реставрацию, консервацию и ремонт объектов культурного наследия, а также строительство или реконструкция объектов недвижимости в исторических городах и других поселениях, охранных зонах объектов культурного наследия, подлежит обязательному согласованию с органом охраны объектов культурного наследия.

11. Государственная экспертиза проектной документации проводится в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

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

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

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м. и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м., 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.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

12.Согласованная и прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком и регистрируется в системе информационного обеспечения администрации муниципального образования в установленном порядке. Зарегистрированная проектная документация приобретает статус действующей.

Статья 24. Разрешение на строительство

1. Разрешения на строительство объектов капитального строительства готовит *отдел архитектуры* администрации муниципального образования на основании документов, перечисленных в п. 7-9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1.1. Заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению 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 места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

4) Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ), а также положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

5) Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию муниципального образования 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.

3. Разрешение на строительство объектов капитального строительства не требуется в случаях:

1) Строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, 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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

5) Иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством Калужской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Получение разрешений на проведение строительно-монтажных работ в органах государственного архитектурно - строительного надзора не требуется.

Заказчики (застройщики) строительства объекта капитального строительства обязаны перед началом строительно-монтажных или других видов работ предоставить в органы государственного архитектурно - строительного надзора уведомление по форме, указанной в Приложении № __ .

5. Регистрация документов осуществляется в день их подачи в журнале учета выдаваемых разрешений, который ведется *отделом архитектуры*.

6. Рассмотрение заявления и представленных документов, а также подготовка и оформление документов для выдачи разрешения на строительство осуществляется в срок не более 10 дней со дня подачи документов.

7. В случае если в представленных заявителем документах отсутствуют необходимые сведения или они противоречивы и не соответствуют сложившейся градостроительной и экологической ситуации, работа по подготовке документов для выдачи разрешения на строительство приостанавливается (не более чем на месяц) и заявитель немедленно извещается об этом в письменной форме с обоснованием данного решения.

Если в течение месяца заявитель не устранит причины, вызвавшие приостановку подготовки документов, то ему в письменной форме направляется отказ о выдаче разрешения с мотивированным объяснением причин принятого решения. При этом возвращаются все представленные им документы и материалы.

8. В случаях, когда объект расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте зонирования настоящих Правил), оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в областной орган по охране и использованию памятников истории и культуры Калужской области.

9. В случае положительного решения *отдел архитектуры* выдает разрешение по установленной форме.

Разрешение на строительство изготавливается в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику (застройщику), другой хранится в *отделе архитектуры*, выдавшем разрешение. Заказчик (застройщик) обязан предъявлять разрешение на строительство объектов недвижимости по требованию должностных лиц органов контроля и надзора.

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

11. При изменении организационно-правовой формы застройщика или при переходе прав собственности на объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется.

12. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешения (отклонение от проектно-сметной документации, разрешенного использования земельного участка, окончании срока лицензии, условий договора с генподрядчиком, заменой генподрядчика и изменении иных условий). В данных случаях разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

13. Разрешение на строительство осуществляется без взимания платы.

14. В выдаче разрешения на строительство может быть отказано при отсутствии документов, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

15. Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы.

16. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:

- на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного в *отдел архитектуры*;
- в судебном порядке.

17. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в *отдел архитектуры*.

Статья 25. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах

1. Настоящая статья устанавливает общие требования к оформлению разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций.

2. Переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается только после рассмотрения вопроса на межведомственной комиссии по использованию жилого фонда и получения документально оформленного разрешения *отдела архитектуры*, подготовленного на основании Постановления главы администрации муниципального образования.

3. Вопросы переустройства жилого помещения включают установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

4. Условия переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

Не допускается:

4.1. Переустройство и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

4.2. Перепланировка квартир, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

4.3. Установка или переустройство перегородок, если в результате образуется жилая комната без естественного освещения или без приборов отопления.

4.4. Перепланировка, в результате которой образуется жилая комната площадью менее 9 м или шириной менее 2,25 м.

4.5. Увеличение подсобной площади квартир за счет жилой

4.6. Переустройство и перепланировка при отсутствии согласования всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников

4.7. Переустройство и перепланировка помещений, состоящих на учете *Штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций*, без разрешения начальника *Штаба*.

4.8. Переустройство и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие постановления и распоряжения, если такое переустройство не является необходимым для обеспечения безопасности проживания.

5. Порядок получения разрешения на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах.

5.1. Для рассмотрения на межведомственной комиссии вопросов о переустройстве и перепланировке помещений в жилых домах их собственник или владелец (балансодержатель) помещений либо наниматель (арендатор) по согласованию с собственником представляют в администрацию муниципального образования:

1) Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации (приложение № ____).

2) Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии).

3) Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

4) Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

5) Согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем

на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

б) Заключение *органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры* о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Администрация муниципального образования не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных настоящей статьей. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

5.2. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов.

5.3. Администрация муниципального образования не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.4. Предусмотренный пунктом 5.3. настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

6.1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случаях:

а) непредставления определенных пунктом 5.1. настоящей статьи документов;

б) представления документов в ненадлежащий орган;

в) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

6.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 6.1. настоящей статьи.

6.3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

7. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

7.1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

7.2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен администрацией муниципального образования в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статья 26. Ограждение земельных участков

1. Ограды устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

2. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м.. Сплошное или решетчатое ограждение высотой до 2.0 м. между земельными участками может быть установлено при условии письменного согласования собственников соседних участков.

Статья 27. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства на территории населенных пунктов.

1. На территории городского поселения г.Мосальск на приусадебных земельных участках на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей.

2. Размещение пастбищ и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пастбищ и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома. Пастбища должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

3. На территориях малоэтажной застройки г.Мосальска (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований. Для многоквартирных домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется градостроительным планом земельных участков.

4.. До границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м с учетом противопожарных требований.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых зданий, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

5. Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на придомовых участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими требованиями и в соответствии с Противопожарными требованиями

6. Расстояния до границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее указанных в пункте 4 настоящей статьи.

7. На придомовых земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

8. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 1 с учетом Противопожарных требований

Таблица 1

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики-матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

10. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

5. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др. на территории приусадебных участков домовладений на территории населенного пункта запрещено.

6. Разведение и содержание домашних и диких животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте 8 настоящей статьи, разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Статья 28. Порядок установки и эксплуатации временных строений и сооружений

1. Настоящий порядок распространяется на следующие временные строения и сооружения:

автостоянки (открытые и с навесами);

контейнерные автозаправочные станции;

боксовые гаражи;

гаражи-стоянки типа «Ракушка», «Мыльница», «Улитка» и другие металлические тенты для хранения автомобилей;

ангары, складские и подсобные строения (сооружения);

объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др. металлические торговые навесы);

остановочные павильоны, телефонные кабины;

сарай, голубятни;

другие объекты некапитального характера, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.

2. Временные строения и сооружения - искусственные некапитальные наземные объекты срок функционирования которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним, в основном, относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.), и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники без изменения их функциональных качеств.

Решением Администрации временным строением или сооружением может быть признано капитальное строение или сооружение, возведенное на земельном участке без соответствующего оформления прав на земельный участок и разрешения, в случае если на его возведение требуется разрешение на строительство, и подлежащим дальнейшему сносу в соответствии с градостроительной документацией.

3. Условия и требования к размещению и установке временного строения или сооружения.

3.1. Условиями размещения временных строений и сооружений на территории населенного пункта являются:

- наличие свободной территории;

- согласование с жителями в случае, если временное строение или сооружение непосредственно затрагивает их интересы (расположение около окон квартир, во дворе дома, на территории общего пользования домов, на расстоянии ближе 10 метров от глухих торцов жилых домов);

- согласование соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления (*архитектуры и градостроительства, Росотребнадзора, владельцев инженерных сетей*) на размещение (установку) на данном земельном участке временного строения или сооружения.

3.2. Установка временных гаражей-стоянок (за исключением гаражей-стоянок типа "Ракушка") на территории населенного пункта возле места проживания граждан разрешается лишь для граждан, являющихся инвалидами войны или труда первой и второй группы по решению Комиссии.

Установка временных гаражей-стоянок типа "Ракушка" разрешается всем категориям граждан при выполнении условий, указанных в п.3.1.

3.3. Размещение временных строений и сооружений ограничивается в охранных зонах памятников истории, культуры и архитектуры, в зонах исторического центра и охранных зонах регулирования застройки, на резервных территориях, предназначенных для капитального строительства, территориях, занимаемых зелеными насаждениями и в водоохраных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

В каждом конкретном случае вопрос о размещении временного строения или сооружения рассматривается Комиссией.

3.4. Не разрешается размещение временных строений и сооружений на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение временных строений и сооружений ближе 15 метров от окон зданий за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

3.5. К временным строениям, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

3.6. Каждое временное строение для торговли и услуг должно иметь паспорт, определяющий основные объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, внешний вид фасадов, их рекламно-художественное оформление, технико-экономические показатели и проект благоустройства прилегающей территории.

3.7. Высота строений, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

3.8. Внешний вид временных строений и сооружений должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям дизайна и долговечности конструкций и отделки.

3.9. Применение типовых проектов разрешается только по согласованию с *отделом архитектуры*, а в остальных случаях выполняются индивидуальные проекты с учетом конкретной градостроительной ситуации, в увязке со средой обитания и интересами жителей прилегающей территории.

Исключением могут быть палатки и киоски: "Мороженое", "Союзпечать", "Справки", "Газеты-журналы", «Спортлото», «Табак», а также остановочные павильоны, телефонные кабины, тенты типа "ракушка", боксовые гаражи и другие подобные объекты.

3.10. В случае необходимости установки отдельных временных строений мелкорозничной торговли на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-маркетов, мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из временных строений необходимо устройство общественных туалетов.

3.11. Для строительства (изготовления) временного строения для торговли и услуг применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла (простого или тонированного) и облицовкой современными отделочными материалами.

Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

3.12. В случае если временное строение было установлено ранее вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу строения или сооружения необходимо осуществить модернизацию (переработку) внешнего вида строения: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

Модернизация (переработка) объекта осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке Отделом архитектуры.

3.13. Ограждение автостоянок, гаражных комплексов и других некапитальных объектов должно быть выполнено из металлических сетчатых или профильных элементов, кованых или сварных решеток и иметь привлекательный внешний вид: окрашено прочными красками, не должно иметь повреждений и не предусмотренных проектом наклонов.

Не допускается использование железобетонных ограждений и оград, выполненных из отходов строительного производства, колючей проволоки и других подобных материалов.

3.14. Территория, занимаемая временными строениями и сооружениями, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом.

Не допускается принятие в эксплуатацию законченных строительством временных строений и сооружений без выполнения работ по благоустройству.

В состав работ по благоустройству должны, как правило, входить работы по устройству дорог и стоянок с твердым покрытием тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

В состав крупных комплексов торговых строений необходимо включать благоустроенную парковку для автотранспорта обслуживающего персонала и посетителей.

3.15. При установке боксовых гаражей рекомендуется использование однотипных конструкций с одинаковыми габаритными размерами и цветовой отделкой.

Установка таких конструкций должны выполняться в соответствии со схемой на предварительно спланированной территории и с устройством твердого основания.

Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 4,0 м * 6 м.

Киоски, павильоны, торговые ряды и другие временные строения торговли и услуг должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

4. Порядок оформления разрешительной документации.

4.1. Разрешение на установку временного строения или сооружения оформляется только на конкретное юридическое лицо или гражданина. При совершении сделок купли-продажи временного строения или сооружения, находящихся на землях государственной или муниципальной собственности, новый владелец обязан переоформить разрешение на эксплуатацию в Администрации.

Не требуется переоформление разрешения на установку и эксплуатацию временных строений или сооружений, если они были размещены на землях землевладельцев и землепользователей в случае перехода права пользования земельным участком при отчуждении его вместе с расположенными на нем объектами недвижимости и временными строениями и сооружениями.

4.2. Установка временных строений и сооружений на территории муниципального образования осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Юридические лица направляют в адрес Администрации письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В письме указываются:

- наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;
- предполагаемое месторасположение и целевое использование временного строения или сооружения;
- краткое технико-экономическое обоснование.

К письму должны быть приложены:

- копии правовых документов на земельный участок, если временное строение или сооружение предполагается размещать на своем земельном участке.

Кроме того, для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения (технический паспорт или проект) и паспорт благоустройства участка или проект благоустройства.

4.2.2. Граждане направляют в адрес Администрации муниципального образования, на территории которого предполагается установить временное строение или сооружение, заявление, в котором указываются:

фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;

паспортные данные;

месторасположение;

тип, описание и технические характеристики временного строения или сооружения, а также его целевое использование;

копию правовых документов на землю, если размещение временного строения или сооружения планируется на своем земельном участке;

документы, подтверждающие льготы гражданина.

4.2.3. Заявления от физических лиц с прилагаемыми документами регистрируются и направляются в *отдел архитектуры* для рассмотрения.

Отдел архитектуры проводит предварительное изучение возможности размещения на предлагаемом участке временного строения или сооружения и направляет в Комиссию для рассмотрения возможности предварительного согласования земельного участка для установки или размещения временного строения или сооружения.

Заявление должно быть рассмотрено в течение одного месяца, включая время рассмотрения на Комиссии.

4.2.4. Комиссия решает вопрос о возможности установки или размещения временного строения или сооружения на предлагаемом земельном участке с учетом требований настоящих Правил.

В случае отрицательного решения заявителю направляется ответ администрации.

В случае положительного решения *архитектор* выдает заявителю лист согласования установки строения с службами.

Проект размещения временного строения или сооружения в обязательном порядке должен быть согласован с архитектором. Размещение временных строений для торговли и бытового обслуживания должно быть обязательно согласовано с представителем *Роспотребнадзора, отделом архитектуры*.

В случаях наличия в районе расположения строения или сооружения инженерных коммуникаций необходимо получение согласований соответствующих служб и предприятий, на балансе и обслуживании которых находятся данные коммуникации.

При оформлении разрешения на размещение автостоянки дополнительно требуются заключения представителей *Роспотребнадзора, Государственной инспекции по безопасности дорожного движения*.

Необходимость получения дополнительных заключений и согласований с службами и с жителями устанавливается Комиссией в зависимости от целевого назначения строения или сооружения и его предполагаемого месторасположения.

При положительном решении Комиссии одновременно проводится процедура оформления земельного участка в соответствии с законодательством для размещения временного строения или сооружения в случаях, если строения располагаются на свободных землях города.

Предоставление в аренду свободных земельных участков для размещения торговых павильонов, отдельно стоящих палаток, мини - рынков, автостоянок, контейнерных АЗС осуществляется на торгах по продаже права аренды в соответствии с Земельным кодексом РФ.

4.3. Земельный участок для размещения временных строений или сооружений на государственных и муниципальных землях оформляется в аренду. Порядок оформления договоров аренды земельных участков осуществляется в соответствии со ст. 18 настоящих Правил.

4.4. Размещение временных строений и сооружений на землях других землепользователей, землевладельцев оформляется договором между землевладельцем (землепользователем) и владельцем временного строения. Согласование установки временного строения или сооружения производится в аналогичном порядке, указанном в настоящих Правилах. Причем, организация или предприятие, дающее разрешение на размещение на своих землях временных строений и сооружений, теряет льготы по плате за землю, занятую временными строениями и сооружениями, если таковые имело.

4.5. Установка временных строений и сооружений на своих территориях (частных домовладений, предприятий, организаций, учреждений) производится на основании постановления Администрации с соответствующими согласованиями с организациями, указанными в настоящих Правилах.

4.6. Размещение временных строений и сооружений, установка которых предусмотрена согласованной проектной документацией, согласованию и рассмотрению на комиссии не подлежит.

5. Эксплуатация временных строений и сооружений.

5.1. После получения постановления Администрации и зарегистрированного договора аренды на земельный участок юридическое лицо или гражданин имеют право устанавливать временное строение или сооружение в соответствии с утвержденными документами.

5.2. Приемку установленного временного строения или сооружения в эксплуатацию осуществляет Администрация на основании акта рабочей комиссии, в составе, утвержденной постановлением Главы администрации.

5.3. Владельцы (арендаторы) временных строений и сооружений обязаны производить уборку прилегающей территории в радиусе до 10,0 метров или до границ проезжей части дорог, зданий и сооружений, земельных участков. Владельцы торговых палаток обязаны иметь контейнер для сбора твердых бытовых отходов.

Владельцы торговой палатки, павильона, магазина обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, имеющей лицензию на вывоз и утилизацию отходов.

5.4. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, который предохранял бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

Владельцу гаража-стоянки запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанных с применением горюче-смазочных материалов, около гаража. Запрещается хранить во временных строениях горюче-смазочные материалы.

5.5. Запрещены реконструкция, окраска, установка рекламы, перепланировка временных строений и сооружений не предусмотренные паспортом сооружения или проектной документацией.

5.6. Эксплуатация временных объектов не принятых соответствующей приемочной комиссией не допускается.

Статья 29. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений.

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение всех других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатационных организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Все проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земельных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями, организациями, на территории которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с *отделом архитектуры*.

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории муниципального образования, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

4. На основании согласованной технической документации (проект, технические условия) архитектор выдает ордер на производство работ, который регистрируется в администрации. Осуществление контроля и принятие мер административного воздействия к исполнителям, нарушающим сроки и правила производства работ, производит архитектор.

5. Разрешение (ордер) на производство работ выдается организации, на которую возложено выполнение работ, с указанием в ордере сроков выполнения, фамилии и должности лица, ответственного за ведение работ. При получении ордера организация, производящая работы, выдает гарантийное обязательство по благоустройству населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без ордера на производство земляных работ разрытие траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещено.

6. После окончания производства работ разрешение (ордер) подлежит закрыть. О закрытии ордера делается надпись на бланке ордера за подписями представителя заказчика, представителя администрации о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации, а также Отделом архитектуры о принятии на учет контрольной съемки, после чего ордер сдается в *отдел архитектуры*.

7. Координация, согласование и размещение подземных и наземных сооружений и инструментальный контроль в процессе строительства осуществляется *отделом архитектуры*.

8. Эксплуатирующие подземные сети организации и службы обязаны ежегодно в течение I квартала представлять для контроля в Отдел архитектуры графики на плановый ремонт и прокладку новых сетей в соответствии со "Схемой развития инженерного обеспечения", при необходимости систематически представлять изменение графиков и дополнение.

9. Запрещается производить капитальный ремонт дорожного покрытия без согласования с *отделом архитектуры* и без предварительной перекладки и ремонта ненадежных подземных сооружений. По окончании работ заказчик обязан представить в *отдел архитектуры* контрольную съемку выполненных работ.

10. Запрещается всякое перемещение существующих подземных и наземных сооружений, не предусмотренное утвержденным проектом, без согласования с автором архитектурного проекта и *отделом архитектуры*.

11. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющих на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы и персонально лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки восстановления повреждения.

12. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах города М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

13. Заказчик (застройщик), осуществляющий производство работ по прокладке инженерных сетей, всегда должен иметь на месте производства работ разрешение (ордер) на их выполнение и чертеж проекта для предъявления всем inspectирующим лицам.

14. В случае нарушений, выявленных inspectирующими лицами, ответственный за производство работ обязан остановить работы до выяснения спорных вопросов.

Статья 30. Требования по использованию земель и к застройке в зоне памятников истории и культуры

1. Застройка населенных пунктов, размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением положений градостроительной политики, направленной на выявление и сохранность памятников, расположенных на территории муниципального образования, являющихся достоянием национальной культуры страны.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон, обозначенные ОХ-2, показаны на картах территориального зонирования населенных пунктах, где имеются объекты культурного наследия.

3. Производство реставрационных, строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного *отделом архитектуры* при согласовании с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Калужской области.

Статья 31. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы

1. Застройка населенных пунктов, размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением положений градостроительной политики, направленной на сохранность особо охраняемых природных территорий и памятников, природы расположенных на территории муниципального образования.

2. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная деятельность, влекущая за собой нарушение памятников природы.

3. В целях обеспечения сохранности памятников природы и на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охранные зоны.

Границы зон, обозначенные ОХ-1, показаны на картах территориального зонирования населенных пунктах, где имеются памятники природы.

3. Производство строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон памятников природы может осуществляться только при наличии разрешения, выданного *отделом архитектуры* при согласовании с *уполномоченным органом охраны окружающей природной среды Калужской области*.

Статья 32. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора.

1. В случае если 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 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;

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

2. 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 за качеством применяемых строительных материалов.

3. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляет *отдел по архитектуре Администрации*. Государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора по Калужской области при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

4. 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 в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса РФ.

5. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 33. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов.

1. Подготовленный к эксплуатации объект капитального строительства, законченный строительством в соответствии с утвержденным проектом, вводится в эксплуатацию в установленном настоящей статьей порядке.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 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,

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в *отдел архитектуры* Администрации с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. 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, в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, заключение государственного экологического контроля, в случаях, предусмотренных законодательством, о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. *Отдел архитектуры*, 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 выдать заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в *отдел архитектуры* копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в *отдел архитектуры*, 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. Приемка заказчиком законченного строительством объекта газораспределительной системы должна быть оформлена актом по форме обязательного приложения СНиП 42-01-2002. Данный акт является окончательным для отдельно возводимого объекта газораспределительной системы. Для газораспределительной системы, входящей в состав здания или сооружения, он включается в состав приемосдаточной документации по этому зданию (сооружению).

13. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в зимнее время, допускается по решению приемочной комиссии переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий, на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, со сдачей их приемочной комиссии.

14. На основании договора между инвестором, заказчиком и подрядчиком, приемка и ввод в эксплуатацию жилых домов может осуществляться без выполнения в полном объеме строительно-монтажных работ, предусмотренных действующими нормативами, и утвержденным проектом, при этом на подготовленном к вводу в эксплуатацию объекте должны быть закончены работы, связанные с мокрым процессом, помещения должны быть обеспечены энергетикой с установкой запорной арматуры, закончены в полном объеме работы по отоплению, газоснабжению, электроснабжению и местам общего пользования.

15. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, - запрещается.

16. Для ввода в эксплуатацию администрация может создать комиссию. В состав комиссий включаются представители заказчика (застройщика) – председатель комиссии, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, генерального проектировщика, *органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов экологического надзора, технической инспекции труда*, дополнительно привлекаются представители заинтересованных организаций и других органов надзора. При приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения в состав рабочих комиссий включаются архитекторы – авторы проектов (заместители председателя).

17. Ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию оформляется актом приемочной комиссии.

Статья 34. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений.

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой временного строения или сооружения является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в том числе настоящих Правил.

2. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или установки временного строения или сооружения устанавливается протоколом об административном правонарушении, который оформляет должностные лица в соответствии со ст.28.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, или актом комиссии о самовольном строительстве объекта, размещении (установке) временного строения или сооружения, который оформляет администрация муниципального образования по результатам работы комиссии на месте нарушения.

3. В состав комиссии включаются в обязательном порядке представители *отдела архитектуры, инспектора по муниципальному земельному контролю использования земель, представитель отдела внутренних дел (участковый инспектор)*, представитель землепользователя земельного участка, на котором находится объект. Возглавляет и организует работу комиссии заместитель главы администрации муниципального образования городского поселения город Мосальск. В работе комиссии могут принимать участие депутаты, граждане и другие заинтересованные лица.

О времени обследования объекта, составления акта комиссии сообщается лицу, самовольно начавшему строительство объекта капитального строительства или установку временного строения или сооружения, письменно под расписку или с заказным письмом с уведомлением о получении.

Комиссия создается по поручению главы администрации муниципального образования на основании поступивших обращений, жалоб граждан, предприятий, землепользователей, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

4. Акт комиссии или протокол подписывается лицом, допустившим самовольную установку строения, который расписывается в акте о факте ознакомления с ним и имеет право приложить к документу свои замечания или изложить свои мотивы своего отказа от подписания документа. При отказе виновного лица от проставления подписи в документе делается соответствующая запись.

5. Акт направляется в комиссию по рассмотрению дел о нарушении земельного законодательства, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства и предложения о принятии мер административного воздействия на нарушителей в соответствии с законодательством.

Решение о сносе, перемещении в другое место или об утверждении на прежнем месте с оформлением в установленном порядке рассматривает Комиссия.

Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

6. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного временного строения и сооружения производится самостоятельно за свой счет виновником или по решению судебного органа, в случае не исполнения постановления администрации.

Глава 1.8. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 35. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;
- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
- о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

Статья 36. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение органа местного самоуправления, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Калужской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

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

- а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- б) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями органа местного самоуправления.

3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления муниципального образования в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации муниципального образования, общественные организации, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя главы муниципального образования. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Статья 37. Внесение дополнений и изменений в Правила

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется на имя главы администрации муниципального образования. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии. Последний обязан организовать рассмотрение заявки посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

2. Дополнения и изменения частей I и II Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Решения о включении в часть III Правил изложений, извлечений из нормативных правовых актов, иных документов (форм заявок, согласований, разрешений и проч.) принимаются главой администрации муниципального образования по рекомендациям Комиссии.

3. Дополнения и изменения части II Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Отдела архитектуры администрации муниципального образования.

Статья 38. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки и объекты капитального строительства, могут ходатайствовать о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном статьей 14 настоящих Правил.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими Правилами и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

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

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 39. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.

КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1.9. Карты градостроительного зонирования муниципального образования «_____». Градостроительные регламенты.

Статья 40. Карты градостроительного зонирования.

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования «_____» показаны в приложениях №__ по №__ к настоящим Правилам.

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон.

1.1. Жилые зоны:

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

1.2. Общественно-деловые зоны - ОД.

1.3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур:

П-1 Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

П-2 Производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

П-2а Зоны предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м).

П-2б Зоны предприятий и складов III класса вредности (санитарно-защитные зоны - до 300м).

П-2в Зоны предприятий и складов II-I классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 500м и более).

1.4. Зоны сельскохозяйственного использования:

С-1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

С-2 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1.5. Зоны рекреационного назначения:

Р-1 Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.

Р-2 Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Р-3 Зона рекреационных объектов.

1.6. Зоны особо охраняемых территорий:

ОХ-1 Зона памятников природы.

ОХ-2 Зона территорий объектов культурного наследия.

1.7. Зоны специального назначения:

СН-1 Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

СН-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

СН-3 Зона размещения специальных объектов.

1.8. Зоны резервных территорий

РЗ

2. Применительно к поименованным в п.1 настоящей статьи настоящим Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними,

3. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно - транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории - РЗВ.

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательных видов использования".

5. Перечень и описание зон:

Ж - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1 - 3 этажа,
- блокированные жилые дома на одну семью 1 - 3 этажа,
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов,
- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),
- сады, огороды,
- аллеи, скверы,
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- школы начальные и средние,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков)

площадью не более 120 кв. м,

- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв.

м,

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв. м,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- предприятия бытового обслуживания в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,
- отделения милиции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,
- оранжереи,
- надворные постройки (бани, туалеты, сараи),
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),
- резервуары для хранения воды,
- отдельно стоящий гараж на 1 - 2 легковые автомашины,
- встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 легковые машины,
- открытая гостевая стоянка на 1 автомашину.

Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами:

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома, отдельно стоящие на одну семью 1 - 4 этажа с участком,
- блокированные жилые дома на одну семью 1 - 4 этажа с участком,
- многоквартирные дома не выше 4-х этажей, с участком и без участка,
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов,
- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),
- сады, огороды,
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- школы начальные и средние,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,
- оранжереи,
- надворные постройки (бани, туалеты, сарай),
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),
- резервуары для хранения воды,
- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- отдельно стоящий или встроенный гараж на 1-2 легковые автомашины на земельных участках отдельно стоящих и блокированных жилых домов на одну семью,
- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждой трех жилых единиц на участке многоквартирного дома,
- отделения милиции,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно - кованные изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв.м,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью не более 120 кв.м,
- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- индивидуальное обслуживание клиентов на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.

Ж-5 Зона садово-дачных участков.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- садовые дома, без права регистрации в них;
- дачи,
- ведение садоводства, огородничества, пчеловодства.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- гостевые (бесплатные) автостоянки,
- спортивные площадки,
- детские площадки, площадки для отдыха,
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
- сады, огороды, палисадники,
- индивидуальные гаражи или навесы на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,
- дом сторожа,
- здание органа управления объединения,
- торговые объекты.

ОД – ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные дома 2-3 этажей,
- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов,
- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании,
- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м),
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
- заведения среднего специального образования,
- высшие учебные заведения,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- танцзалы, дискотеки,
- кинотеатры, видеосалоны,
- театры, концертные залы,
- поликлиники,
- больницы, госпитали общего типа и специализированные,
- интернаты для престарелых,
- аптеки,
- пункты первой медицинской помощи
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,
- вокзалы железнодорожные, автобусные и речные,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы,
- ипподромы,
- спортплощадки,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- пункты проката,
- банно - оздоровительные комплексы,
- магазины товаров первой необходимости,
- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 5000 кв.м,
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),
- казино, залы для игровых автоматов,
- кафе, закусочные, столовые,
- индивидуальное обслуживание клиентов,

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население,

- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения,
- издательства и редакционные офисы,
- компьютерные центры,
- телевизионные и радиостудии,
- рекламные агентства,
- объекты, связанные с отправлением культа,

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения,
- гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м,
- спортплощадки
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- школы начальные и средние,
- станции скорой помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м,
- отделения милиции.
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м.

II – ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

II-1 Коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пищевые предприятия заготовочные,
- тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газо-мазутном топливе (последний - как резервный),
- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна,
- материальные склады,
- базы для сбора утильсырья,
- склады временного хранения утильсырья без переработки,
- предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10,
- автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта,
- механизированные транспортные парки по очистке территории,
- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта,
- стоянки специального транспорта по уборке улиц и территорий,
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта,
- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ),
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
- автобусные, троллейбусные парки,
- парки грузового автомобильного транспорта,
- таксопарки, представление в аренду автомобилей,
- авторемонтные предприятия,
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта,
- мойки грузовых и легковых автомобилей,
- предприятия химчистки,
- прачечные,
- банно-прачечные комбинаты,
- ветлечебницы с содержанием животных,

- мусороперегрузочные станции,
- бани,
- пожарные депо,
- подстанции скорой помощи с громкоговорящей связью,
- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища,
- торговые комплексы, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров,
- мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.,
- автоматические телефонные станции,
- голубятни,
- мини-пекарни производительностью не более 2500 кг/сут.,
- объекты торговли и общественного питания (стационарные и временные).

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- гостиницы,
- общежития, связанные с производством и образованием,
- заведения среднего специального образования,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- магазины товаров первой необходимости,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий,
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
- издательства и редакционные офисы с типографиями,
- компьютерные центры,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- станции скорой помощи,
- ветеринарные приемные пункты,
- общественные туалеты,
- отделения милиции.

П-2 Производственные зоны

П-2а Зоны предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно- защитные зоны - до 100 м).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады V- IV класса вредности, среди них:
- химические предприятия и производства,
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- текстильные производства и производства легкой промышленности,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,

- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
- трамвайные, автобусные, троллейбусные парки,
- парки грузового автомобильного транспорта,
- таксопарки, представление в аренду автомобилей,
- авторемонтные предприятия,
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы,
- общежития, связанные с производством и образованием,
- заведения среднего специального образования,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- магазины товаров первой необходимости,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий,
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
- издательства и редакционные офисы с типографиями,
- компьютерные центры,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- станции скорой помощи,
- ветеринарные приемные пункты,
- общественные туалеты,
- отделения милиции,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы,
- порты, причалы, портовые сооружения,
- крематории.

П-26 Зоны предприятий и складов III класса вредности (санитарно - защитные зоны - до 300м).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады III класса вредности, санитарно - защитная зона - 300 м, в том числе:
- химические предприятия и производства,
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- текстильные производства и производства легкой промышленности,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,

- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
 - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,
 - площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
 - трамвайные, автобусные, троллейбусные парки,
 - парки грузового автомобильного транспорта,
 - таксопарки, представление в аренду автомобилей,
 - авторемонтные предприятия,
 - порты, причалы, портовые сооружения,
 - автозаправочные станции,
 - промышленные предприятия и склады V- IV класса вредности с санитарно - защитной зоной до 100 м,
 в том числе:

- химические предприятия и производства,
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- текстильные производства и производства легкой промышленности,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- заведения среднего специального образования,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- спортплощадки,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- магазины товаров первой необходимости,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний
- компьютерные центры,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- пункты первой медицинской помощи,
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- крематории,
- объекты военного назначения,
- аэродромы.

П-2в Зоны предприятий и складов II-I классов вредности (санитарно- защитные зоны - до 500м и более).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- промышленные предприятия и склады II-I класса вредности, санитарно - защитная зона не более - 500 м, в том числе:
- химические предприятия и производства,
- металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства,
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- текстильные производства и производства легкой промышленности,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,
- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,

- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,
- трамвайные, автобусные, троллейбусные парки,
- парки грузового автомобильного транспорта,
- таксопарки, представление в аренду автомобилей,
- авторемонтные предприятия,
- порты, причалы, портовые сооружения,
- автозаправочные станции,
- промышленные предприятия и склады V-III класса вредности,
- производства строительной промышленности,
- производства по обработке древесины,
- текстильные производства и производства легкой промышленности,
- производства по обработке животных продуктов,
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ,
- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи,
- издательства и редакционные офисы с типографиями,
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,
- заведения среднего специального образования,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры, выставочные залы,
- спортплощадки,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- магазины товаров первой необходимости,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),
- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- компьютерные центры,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- станции скорой помощи,
- общественные туалеты,
- отделения милиции.
- гостиницы,
- общежития, связанные с производством и образованием,
- высшие учебные заведения,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы,
- ветеринарные приемные пункты,
- крематории,
- аэродромы.

С – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

С-1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи,
- земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и т.д.).

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- огороды,
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,
- внутрихозяйственные дороги,

- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений.

С-2 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции,
- здания, строения, сооружения для животноводства,
- дачи, садоводческие кооперативы, личные подсобные хозяйства,
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,
- оранжереи,
- резервуар для хранения воды,
- огороды,
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,
- внутрихозяйственные дороги.
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.

Р – ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1 Зона городских лесов, скверов, парков, бульваров, городских садов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесопарки,
- тематические парки,
- зоопарки,
- ботанические сады,
- оранжереи, питомники,
- детские площадки, площадки для отдыха,
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе,
- места для пикников, костров,
- пляжи,
- санитарная рубка и рубка ухода.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,
- общественные туалеты,
- некапитальные строения для кафе и закусочных,
- зооуголки,
- аквапарки,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,
- аттракционы,
- летние эстрады,
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
- культовые объекты,
- сезонные обслуживающие объекты,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Р-2 Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пляжи,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- аквапарки, цирки на воде, аттракционы,
- спортплощадки,
- тренировочные базы, спортивные школы,
- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани,
- лодочные и спасательные станции.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1 место парковки легковых автомобилей на 1 га территории,
- пункты первой медицинской помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания,
- общественные туалеты.

Р-3 Зона рекреационных объектов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- лодочные станции, яхт-клубы,
- лыжные спортивные базы,
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома для обслуживающего персонала,
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны.
- аттракционы,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- библиотеки,
- музеи, выставочные залы, галереи,
- торговые павильоны,
- сезонные обслуживающие объекты,
- банно-оздоровительные комплексы,
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
- объекты общественного питания,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

ОХ – ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ОХ-1 Зона памятников природы

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» и федеральным и областным законодательством в области охраны окружающей природной среды.

ОХ-2 Зона территорий объектов культурного наследия

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

СН – ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- захоронения (для действующих кладбищ),
- колумбарии (для действующих кладбищ),
- мемориальные комплексы,
- дома траурных обрядов,
- бюро похоронного обслуживания,
- бюро-магазины похоронного обслуживания,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- культовые объекты.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- крематории (для действующих кладбищ),
- захоронения (для закрытых кладбищ),
- временные торговые объекты,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

СН-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- полигоны твердых бытовых отходов,
- полигоны промышленных отходов,
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,
- предприятия по утилизации отходов,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования,
- строение для обслуживающего персонала,
- строения для обеспечения допуска и охраны,
- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей.

СН-3 Зона размещения специальных объектов

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- военные городки и режимные зоны,
- запретные зоны,
- запретные районы.

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

РЗ - РЕЗЕРВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Земельные участки, зарезервированные под будущее строительство объектов государственного и муниципального значения. Они включают в себя трассы будущих магистральных автодорог, газопроводы, водопроводы, объекты социальной и инженерной инфраструктуры и другие объекты общественного использования.

Статья 41. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Градостроительные регламенты по параметрам строительства в жилых зонах:

1.1. Ж-1 - Зона малоэтажной застройки индивидуальными домами;

1..1. Минимальная площадь участка от в соответствии с утвержденными нормами.

1..2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

1..3. Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

1.1.3.1. от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- открытой стоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м.

1.1.3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений В районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м., Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

1.1.3.3. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

1.4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

1.5. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1.6. Коэффициент использования территории – не более 0,67.

1.7. Высота зданий.

1.1.7.1. Для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех;
- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;
- до конька скатной кровли – не более 15 м.

1.1.7.2. Для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

1.1.3. Как исключение: шпилы, башни, флагштоки – без ограничения.

1.8. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения:

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

1.1.10. Требования к ограждениям земельных участков:

1.1.10.1. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,5 м.. Сплошное или решетчатое ограждение высотой до 2.0 м. между земельными участками может быть установлено при условии письменного согласования собственников участка.

1.1.11. Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,94.

1.2. Ж-2 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры застройки в зоне Ж-2 указаны в прилагающихся таблицах 1-4.

Для разрешенных видов жилого строительства:

Таблица 1. Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей.

Таблица 2. Участки для спаренных односемейных жилых домов 1-4 этажей.

Таблица 3. Участки для односемейных жилых домов блокированного типа 1-4 этажей.

Таблица 4. Участки для многоквартирных жилых домов 2-4 этажей.

В границах исторической части населенного пункта применяются дополнительные параметры, определенные Органом по охране памятников и изложенные в соответствующем разделе настоящих Правил.

Таблица 1

Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей (Для зоны Ж-2)

	Минимальная площадь участка	кв. м	400
	Минимальная глубина переднего двора	м	3
	Минимальная глубина заднего двора	м	3
	Минимальная ширина бокового двора	м	3
	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
	Максимальный процент застройки участка	%	60
	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
	Максимальная высота стен	м	9
	Максимальная высота здания	м	12
0	Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	182
1	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка	к	1.94

Таблица 2

Участки для спаренных односемейных жилых домов 1-4 этажей
(Для зоны Ж-2)

	Минимальная площадь участка	кв. м	400
	Минимальная глубина переднего двора	м	3
	Минимальная глубина заднего двора	м	3
	Минимальная ширина бокового двора	м	3
	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
	Максимальный процент застройки участка	%	65
	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
	Максимальная высота стен	м	9

	Максимальная высота здания	м	12
0	Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	196
1	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		2.1

Таблица 3

Участки для односемейных жилых домов блокированного типа в 1-4 этажа
(Для зоны Ж-2)

	Минимальная площадь участка	кв. м	400
	Минимальная глубина переднего двора	м	3
	Минимальная глубина заднего двора	м	3
	Минимальная ширина бокового двора	м	1
	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
	Максимальный процент застройки участка	%	88
	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	33
	Максимальная высота стен	м	9
	Максимальная высота здания	м	12
0	Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	264
1	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		2.8

Таблица 4

Участки многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа
(Для зоны Ж-2 и Ж-3)

	Минимальная площадь участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5 + n
	Минимальный отступ от красной линии	м	3
	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 - этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	7,5
	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 - этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	8
	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3-этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	15
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6

	Максимальная высота здания	м	15
	Максимальный процент застройки участка	%	42
0	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	240
1	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		1.18