

Республика Мордовия, Инсарский муниципальный район,
городское поселение Инсар

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Совета депутатов
городского поселения Инсар

от _____ № _____

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В
ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ИНСАР
ИНСАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**

(актуализированная редакция
по состоянию на 1 февраля 2012 г.)

г.Инсар, 2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Преамбула	5
 ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	
 Глава 1. Общие положения	
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	9
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	11
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	15
 Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	15
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	16
 Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	17
Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки..	18
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	19
 Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам	
Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	21
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель	24
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	25
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского поселения	28

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	30
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского поселения	31
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей	32
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации городского поселения	34
Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации городского поселения	34
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения некапитальных объектов, предназначенных для обслуживания населения.....	38
Статья 20. Подготовка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов на стадии градостроительной подготовки земельных участков.....	38
Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории	
Статья 21. Общие положения о планировке территории	42
Статья 22. Градостроительные планы земельных участков	43
Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	
Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков	45

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	45
Глава 7. Публичные слушания	
Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях	46
Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, отклонениях от Правил	48
Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	50
Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов	
Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	53
Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	54
Статья 30. Условия установления публичных сервитутов	56
Глава 9. Строительные изменения недвижимости	
Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	56
Статья 32. Подготовка проектной документации	57
Статья 33. Выдача разрешений на строительство	61
Статья 34. Строительство, реконструкция	67
Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	70
Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила	
Статья 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского поселения Инсар, документации по планировке территории	74
Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	74
Статья 38. Внесение изменений в Правила	75
Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил	
Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	76

Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости	77
Статья 41. Ответственность за нарушения Правил	77
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
Статья 42. Городское поселение Инсар. Карта градостроительного зонирования ...	78
Статья 43. Город Инсар. Карта градостроительного зонирования	79
Статья 44. Город Инсар. Карта зон с особыми условиями использования территории	80
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории городского поселения Инсар	81
Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	82
Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	87
Статья 45.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	87
Статья 45.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	94
Статья 45.4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	102
Статья 45.5. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	105
Статья 45.6. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий .	108
Статья 45.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	109
Статья 45.8. Градостроительные регламенты. Зоны резервного фонда	110
Статья 46. Описание ограничений по условиям охраны земель рекреационного назначения	110
Статья 47. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	111
Статья 48. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	112
Статья 49. Описание требований к использованию охранных зон энергетических, коммунальных и иных объектов	116

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки в городском поселении Инсар Инсарского муниципального района Республики Мордовия» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органов местного самоуправления, принимаемым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Мордовия, Уставом городского поселения Инсар, генеральным планом городского поселения Инсар, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Инсар, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

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

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 45 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими

Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к береговой линии рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе проекта межевания территории либо отдельно, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

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

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

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

технический заказчик – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим

подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящими Правилами. Застройщик имеет право осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

зоны охраны объектов культурного наследия – зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ней территории: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров

разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

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

проектная документация – 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;

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

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства;

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

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

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий,

производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском поселении Инсар систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

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

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

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

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

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

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам градостроительного развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории городского поселения Инсар и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными муниципальными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории городского поселения Инсар.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план городского поселения Инсар, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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.

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

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

2. На картах в части II (статьи 42, 43, 44) настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны;

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны земель рекреационного назначения;

б) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

в) санитарно-защитные зоны;

г) водоохранные зоны.

3. На картах градостроительного зонирования территории городского поселения Инсар (статьи 42, 43, 44) выделены территориальные зоны, к которым приписаны

градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 45).

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

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

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

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

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

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

4. На картах градостроительного зонирования отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия (при наличии такого проекта), иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 47). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 45, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 47 настоящих Правил.

5. На картах градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 42, 44, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 45, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 46, 47, 48, 49 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 45 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 45 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 45 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и

менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами городского поселения Инсар. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в части 3 статьи 31 настоящих Правил);

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию поселения, которая в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом городского поселения Инсар;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

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

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на картах градостроительного зонирования.

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

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населенного пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском поселении;
- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам. Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 45 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 45 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 48 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 45 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы городского поселения Инсар может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно картам градостроительного зонирования, статьи 42, 43, 44) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

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

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

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

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

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

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

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

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты городского поселения Инсар, регулируют действия физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность, которые:

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

- обращаются в администрацию городского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

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

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными

предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

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

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет должностное лицо органа местного самоуправления поселения посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации городского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о составе и порядке деятельности Комиссии, утверждаемым нормативным правовым актом органа местного самоуправления, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми документами, утвержденными в установленном порядке.

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости в порядке части 1 статьи 26 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке части 2 статьи 26 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 25, 26, 27 настоящих Правил;

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

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 37, 38 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

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

1) администрация городского поселения Инсар, уполномоченные главой администрации городского поселения структурные подразделения (должностные лица) администрации городского поселения;

2) уполномоченные главой администрации муниципального района структурные подразделения (должностные лица) администрации района;

3) иные уполномоченные органы.

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

- по запросу Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки предоставляют 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 (должностных лицах).

3. По вопросам применения настоящих Правил в полномочия администрации городского поселения входит:

- подготовка докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

- подготовка и согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

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

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- подготовка материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- подготовка материалов для передачи в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрации района, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами местного самоуправления.

4. По вопросам применения настоящих Правил в полномочия органа местного самоуправления муниципального района, его структурных подразделений (должностных лиц) входит:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития городского поселения Инсар, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
 - организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
 - разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городского поселения;
 - обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городского поселения;
 - разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;
 - предоставление по запросу Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
 - участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
 - обеспечение организации и проведения торгов – аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава муниципальных земель;
 - согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
 - осуществление контроля за использованием и охраной земель;
 - подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;
-

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений (должностных лиц) администрации городского поселения по вопросам землепользования и застройки.

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

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

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

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в установленном порядке иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования, за исключением земельных

участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Республики Мордовия.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

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

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

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, отнесенными к федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района.

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

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

1) выполнены работы, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществлен государственный кадастровый учет такого земельного участка;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно картам градостроительного зонирования территории городского поселения Инсар (статьи 42, 43, 44 настоящих Правил);

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

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

5) опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

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

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

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления городского поселения.

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами городского поселения Инсар;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 21, 22 настоящих Правил.

Утвержденный главой администрации городского поселения градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, а также для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 32, 33 настоящих Правил.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством кадастровых работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

12. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации городского поселения;
- физических и юридических лиц.

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

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством, на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков пределах их компетенции.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации городского поселения – в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации городского поселения – в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов (при наличии) на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации городского поселения – в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей, администрации городского поселения – в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за свой счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, имеют право обратиться в администрацию городского поселения с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации городского поселения

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации городского поселения проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной органом местного самоуправления исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение семи рабочих дней орган местного самоуправления подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

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

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной документации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной документации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

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

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

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

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

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной документации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого на основе проекта планировки в составе проекта межевания или в виде отдельного документа – в соответствии с заключением органа местного самоуправления, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект планировки территории и проект межевания подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом муниципального

образования или соответствующим нормативным правовым актом, утвержденным органом местного самоуправления.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания документация по планировке территории направляется главе администрации городского поселения на утверждение, а также материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Глава администрации городского поселения в течение семи рабочих дней принимает нормативный правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации. В случае принятия решения об утверждении документации:

2) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение кадастровых работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган (должностное лицо), уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов;

4) обязательство администрации городского поселения возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 2 данной части настоящей статьи, по его заявлению администрация городского поселения в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени администрации городского поселения.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2, дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. Уполномоченный орган (должностное лицо) администрации городского поселения в соответствии с законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения обеспечивает:

- подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;
 - проведение торгов;
 - заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.
-

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

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет городского поселения победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков, в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации городского поселения..

9. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган (должностное лицо) администрации городского поселения заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации городского поселения.

10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 32, 33, 34, 35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского поселения

1. Администрация городского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Администрация городского поселения организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации городского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств бюджета городского поселения, а их стоимость включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;
-

- выполняются по договорам с администрацией городского поселения физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители торгов на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с действующим законодательством.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией городского поселения и победителем торгов на выполнение работ по планировке территории (подрядчиком) является:

- решение администрации городского поселения о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые администрацией городского поселения подрядчику по договору на выполнение работ по планировке территории.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- совместно с администрацией городского поселения обеспечивает согласование документации по планировке территории, в том числе проекта градостроительного плана земельного участка, а также участвует в проводимых Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, определенном соответствующим нормативным правовым актом, Уставом муниципального образования или соответствующим нормативным правовым актом;
- передает администрации городского поселения – заказчику работ документацию по планировке территории, в том числе проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Глава администрации городского поселения в течение семи рабочих дней:

1) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка кадастровых работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

- о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов,
 - б) сроки подготовки документов для проведения торгов,
 - в) дата проведения торгов.
-

7. Администрация городского поселения в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32, 33, 34, 35 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- а) получения указанными лицами от органа местного самоуправления согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их

соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации городского поселения;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского поселения

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления городского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления городского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления городского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом городского поселения, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию городского поселения.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации городского поселения. В приложении к заявлению указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану городского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней орган местного самоуправления (должностное лицо), готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану городского поселения, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану городского поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и органом местного самоуправления (должностным лицом), об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и органа местного самоуправления (должностного лица).

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы администрации городского поселения, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить органу местного самоуправления:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка – планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства органа местного самоуправления (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных, проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации городского поселения, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия глава администрации городского поселения в течение 10 дней со дня поступления принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о назначении уполномоченного органа администрации городского поселения (должностного лица) по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе администрации городского поселения

1. Администрация городского поселения участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;
- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа местного самоуправления.

2. Администрация городского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана городского поселения, настоящих Правил может:

- подготавливать:
 - а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов (торгов) на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации городского поселения

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляется в порядке, определенном градостроительным законодательством и в

соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;

- администрации городского поселения, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

- администрации городского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации городского поселения, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений – в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации городского поселения проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания территории или в качестве самостоятельного документа;

- в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;

- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского поселения) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания, помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты межевания территории и градостроительных планов земельных участков подлежат согласованию:

- органом местного самоуправления в части соответствия:
 - а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
 - б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
 - в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
 - г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
 - д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;
- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов

недвижимости осуществляют лица, подготовившие указанные проекты. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в администрацию городского поселения, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

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

а) границ земельных участков,

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

Проекты градостроительных планов земельных участков, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации городского поселения, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

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

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- кадастровых работ;

- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации городского поселения об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию городского поселения.

Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления администрация городского поселения направляет заявителю предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку и согласование проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

6. Администрация городского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации городского поселения;

- решения главы администрации городского поселения, принятого на основании обращения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Администрация городского поселения обеспечивает реализацию инициатив в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

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

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения некапитальных объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения некапитальных объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация городского поселения.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации городского поселения.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются администрацией городского поселения.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

Статья 20. Подготовка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов на стадии градостроительной подготовки земельных участков

1. Порядок подготовки технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) на стадии градостроительной подготовки земельных участков определяется законодательством, иными нормативными правовыми актами и настоящими Правилами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией городского поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) администрации городского поселения – в случаях подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц – в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Администрация городского поселения обладает правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации городского поселения вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает администрация городского поселения, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию городского поселения о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных,

муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в администрацию городского поселения обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация городского поселения в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации городского поселения рекомендации при подготовке проектной документации. Администрация городского поселения проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации городского поселения рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пунктах 1, 2 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации городского поселения в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, указанный в частях 7, 8 настоящей статьи, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

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

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

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной

документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского поселения регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию городского поселения об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним – статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

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

Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Состав, содержание, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия, настоящими Правилами.

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

- проектов планировки территории без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки территории с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания территории с обязательным включением в состав градостроительных планов земельных участков;
- проектов межевания территории как самостоятельных документов;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией городского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

б) границы земельных участков общего пользования, участков, на которых расположены объекты капитального строительства, участков, предназначенных для размещения линейных объектов;

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

3) проекты межевания территории вне состава проектов планировки с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются применительно к подлежащим застройке территориям в пределах красных линий элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделению которой на земельные участки не

завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания территории как самостоятельные документы разрабатываются в иных случаях;

5) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения;

3) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207.

2. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, объектах культурного наследия;

- содержится определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

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

- содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов (часть 1 статьи 24 настоящих Правил);

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках, включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями (пункт 2 статьи 24 настоящих Правил);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися (часть 3 статьи 24 настоящих Правил);

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий (часть 4 статьи 24 настоящих Правил);

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися (пункт 5 статьи 24 настоящих Правил).

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

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

- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации городского поселения, принимаемыми при утверждении градостроительных планов земельных участков

– в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

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

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения. Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации городского поселения может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14, 15, 16, 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления городского поселения.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения победителям торгов или заявителям, в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органа местного самоуправления городского поселения.

Глава 7. Публичные слушания

Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия, Уставом городского поселения Инсар, соответствующим нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения, настоящими Правилами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а

также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией городского поселения решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии, по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

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

- отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

Публичные слушания проводятся администрацией городского поселения, если иное не предусмотрено соответствующим правовым актом органа местного самоуправления, в отношении проектов планировки и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии администрацией городского поселения.

5. Комиссия либо администрация городского поселения публикуют оповещение жителей о предстоящем публичном слушании, времени и месте их проведения в сроки, указанные в статьях 26, 27 настоящих Правил. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и (или) телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации городского поселения;

- вывешивания объявлений в здании администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать информацию о характере обсуждаемого вопроса, дате, времени и месте проведения публичного слушания, дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

6. Публичные слушания могут проводиться в будние и выходные дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, отклонениях от Правил

1 Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на картах градостроительного зонирования.

Разрешения на условно разрешенный вид использования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования может проводиться:

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

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет соответствующее заявление в Комиссию. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении разрешения;

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

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления.:

- не позднее чем через десять дней обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания (заявителя) посредством направления такому лицу письменного сообщения с информацией о дате и месте проведения публичного слушания; а также направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение (заинтересованных лиц);

- в течение трех дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия, выделенных на картах градостроительного зонирования (статьи 42, 43, 44 настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в администрацию городского поселения в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки администрация городского поселения подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения в сети Интернет.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей городского поселения, заявителя и заинтересованных лиц до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или в отказе от предоставления такого решения принимается главой администрации городского поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения в сети Интернет.

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

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики,

которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского поселения;

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

Комиссия организует обсуждение поступившего заявления на публичных слушаниях, подготавливает и направляет главе администрации городского поселения рекомендации в порядке части 1 настоящей статьи;

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации городского поселения не позднее 7 дней после поступления рекомендаций Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

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

Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Мордовия, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

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

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

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

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

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

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требованиям в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к главе администрации городского поселения с ходатайством о проведении публичного слушания.

Администрация городского поселения в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование жителей городского поселения путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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

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

Администрация городского поселения обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

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

Администрация городского поселения вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Администрация городского поселения готовит заключение.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского поселения в сети Интернет.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в администрацию городского поселения и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава администрации городского поселения может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- о доработке документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории.

Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения и размещается на официальном сайте городского поселения в сети Интернет.

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

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

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

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением объектов государственного или муниципального значения, указанных в части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности Республики Мордовия или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Республики Мордовия.

На изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд из земель, указанных в статьях 79, 83, 94 и 101 Земельного Кодекса Российской Федерации, установлены ограничения.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Мордовия, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения Инсар.

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

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

3. Муниципальными нуждами городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения муниципального значения;

б) автомобильных дорог местного значения.

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

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

Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 28 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 561 "О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд".

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

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

- проектов планировки территории и проектов межевания территории, определяющих границы зон резервирования.

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории и проектов межевания территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Республики Мордовия, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

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

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

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

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

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

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

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

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

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

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 30. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация городского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – 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 зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости

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

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

Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или для 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) капитального ремонта объектов капитального строительства.

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

Не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 45 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования);

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации городского поселения о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Статья 32. Подготовка проектной документации

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

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

4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

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

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определен постановлениями Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», от 13.04.2010 № 235 «О внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и от 15.02.2011 № 73 «О некоторых мерах по совершенствованию подготовки проектной документации в части противодействия террористическим актам».

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание, выдаваемое застройщиком (техническим заказчиком) исполнителю. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения) или, в случае подготовки проектной документации линейного объекта, проект планировки и проект межевания территории;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выдаваемое в порядке части 2 статьи 26 настоящих Правил;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями). Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

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

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

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

8. Администрация городского поселения 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 указанным сетям, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

10. 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) мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;

10) мероприятия 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, делового, административного, финансового, религиозного назначения, жилищного фонда;

11) требования по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

12) мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

13) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

14) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В состав проектной документации объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности включается перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

11. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним настоящими Правилами.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

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

2. В городском поселении Инсар разрешение на строительство выдается главой администрации городского поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральными органами исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Мордовия и органом местного самоуправления муниципального района применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- расположенных на территории двух или более субъектов Российской Федерации, двух и более муниципальных образований, двух и более поселений;
- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент;
- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Республики Мордовия, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением проектной документации и результатов инженерных изысканий для следующих объектов капитального строительства:

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

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для

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

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

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

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

В случае, если строительство, реконструкцию указанных в данной части настоящей статьи объектов капитального строительства планируется осуществить в границах охранных зон объектов трубопроводного транспорта, государственная экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства является обязательной.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится также в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, и в отношении проектной документации, получившей положительное заключение и применяемой повторно, в отношении разделов проектной документации подготовленных для капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением автомобильных дорог общего пользования.

Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится органом исполнительной власти Республики Мордовия или подведомственным ему государственным учреждением по месту нахождения земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, за исключением случаев, оговоренных в части 4, 4¹, 4² статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Предметом государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий является оценка их соответствия требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям

государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

5. Застройщик или технический заказчик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на строительство:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или, в случае строительства линейного объекта, реквизиты проекта планировки и проекта межевания территории
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации; положительное заключение государственной экологической экспертизы в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

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

6. В целях строительства, реконструкции, объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию городского поселения 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.

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи документов.

8. Администрация городского поселения или уполномоченные органы в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка) либо, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, требованиям проекта планировки и проекта межевания территории. В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

9 Администрация городского поселения или уполномоченные органы по заявлению застройщика (технического заказчика) могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Администрация городского поселения или уполномоченные органы отказывают в выдаче разрешения на строительство в случае отсутствия документов, указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи и в случае несоответствия представленных документов требованиям, указанным в части 8 настоящей статьи.

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

Администрация городского поселения в течение трех дней со дня выдачи разрешения направляет копию такого разрешения в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, либо в орган исполнительной власти Республики Мордовия.

12. Форма разрешения на строительство утверждена постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698, Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена приказом Минрегиона РФ от 19.10.2006 № 120

13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

14. Застройщик (технический заказчик) в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию городского поселения или уполномоченные органы сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копий результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 – 10 и 12 части 10 статьи 32 настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

16. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев:

- 1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;
- 3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;
- 4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами.

Орган, выдавший разрешение на строительство, в срок, не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок и права пользования недрами по указанным основаниям принимает решение о прекращении действия разрешения на строительство.

17. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело право на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

18. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

19. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка. Ранее выданный градостроительный план земельного участка утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

20. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

21. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

22. Лица, указанные в частях 17, 18, 19, 21 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы с указанием реквизитов или приложением копий:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 17 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 18, 19 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 19 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 21 настоящей статьи.

23 В случае, если указанные документы не представлены заявителем, администрация городского поселения или уполномоченные органы обязаны запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или местного самоуправления.

Администрация городского поселения или уполномоченные органы в срок, не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 22 –настоящей статьи, принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений.

24 Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

- 1) отсутствие в уведомлении реквизитов или копий документов, предусмотренных частью 22 настоящей статьи;
- 2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении;
- 3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном частью 19 настоящей статьи.

25. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство администрация городского поселения или уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомляют о таком решении или таких изменениях:

- 1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти Республики Мордовия, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;
- 2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;
- 3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

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

Статья 34. Строительство, реконструкция

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требования проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, могут выполняться лицом, осуществляющим строительство, самостоятельно при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ, или с привлечением других лиц, имеющих такие свидетельства.

Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

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

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

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства или реконструкции – в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе).

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического 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 технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического 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.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной

застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

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

- государственный строительный надзор при строительстве и реконструкции объектов, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе или является типовой проектной документацией;
- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 9 настоящей статьи.

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

В границах городского поселения Инсар государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Республики Мордовия.

Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов и проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, в частности, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, автомобильных дорог федерального значения, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта), особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Республики Мордовия, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в абзаце 4 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Организация и проведение проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляется с соблюдением положений Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и

муниципального контроля" с учетом особенностей, изложенных в части 5 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, лицо, осуществляющее строительство по договору (подрядчик) передает застройщику (техническому заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- результаты инженерных изысканий, проектную документацию;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (технический заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

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

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо обращается в администрацию городского поселения или уполномоченные органы, выдавшие разрешение на строительство, 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 или, в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта, проект планировки территории и проект межевания территории;
 - 3) разрешение на строительство;
 - 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
 - 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
 - 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
 - 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
 - 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
 - 9) заключение органа государственного строительного надзора, (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора), о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случае осуществления строительства, реконструкции на землях особо охраняемых природных территорий.
 - 10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности.
-

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

В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта администрацией городского поселения или уполномоченными органами, выдавшими разрешение на строительство, не проводится.

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

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или, в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта, требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 14 статьи 33 настоящих правил о безвозмездной передаче материалов, а также копии схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после выполнения указанных требований.

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

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698.

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила

Статья 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского поселения Инсар, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил орган местного самоуправления городского поселения Инсар по представлению заключения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки может принять решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план городского поселения Инсар с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение главы администрации городского поселения Инсар, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Республики Мордовия, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

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

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, администрация муниципального района, администрация городского поселения, депутаты представительного органа местного самоуправления городского поселения, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 38 настоящих Правил.

Статья 38. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

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

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения обеспечивает подготовку соответствующего заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава администрации городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, принимает решение о подготовке проекта изменений или об отклонении предложения о внесении изменений с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителю.

В случае положительного решения Комиссия проводит по проекту изменений в правила землепользования и застройки публичные слушания в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации городского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации городского поселения.

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

3. Изменения в карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты (части II, III настоящих Правил), касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения администрации городского поселения, положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

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

Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

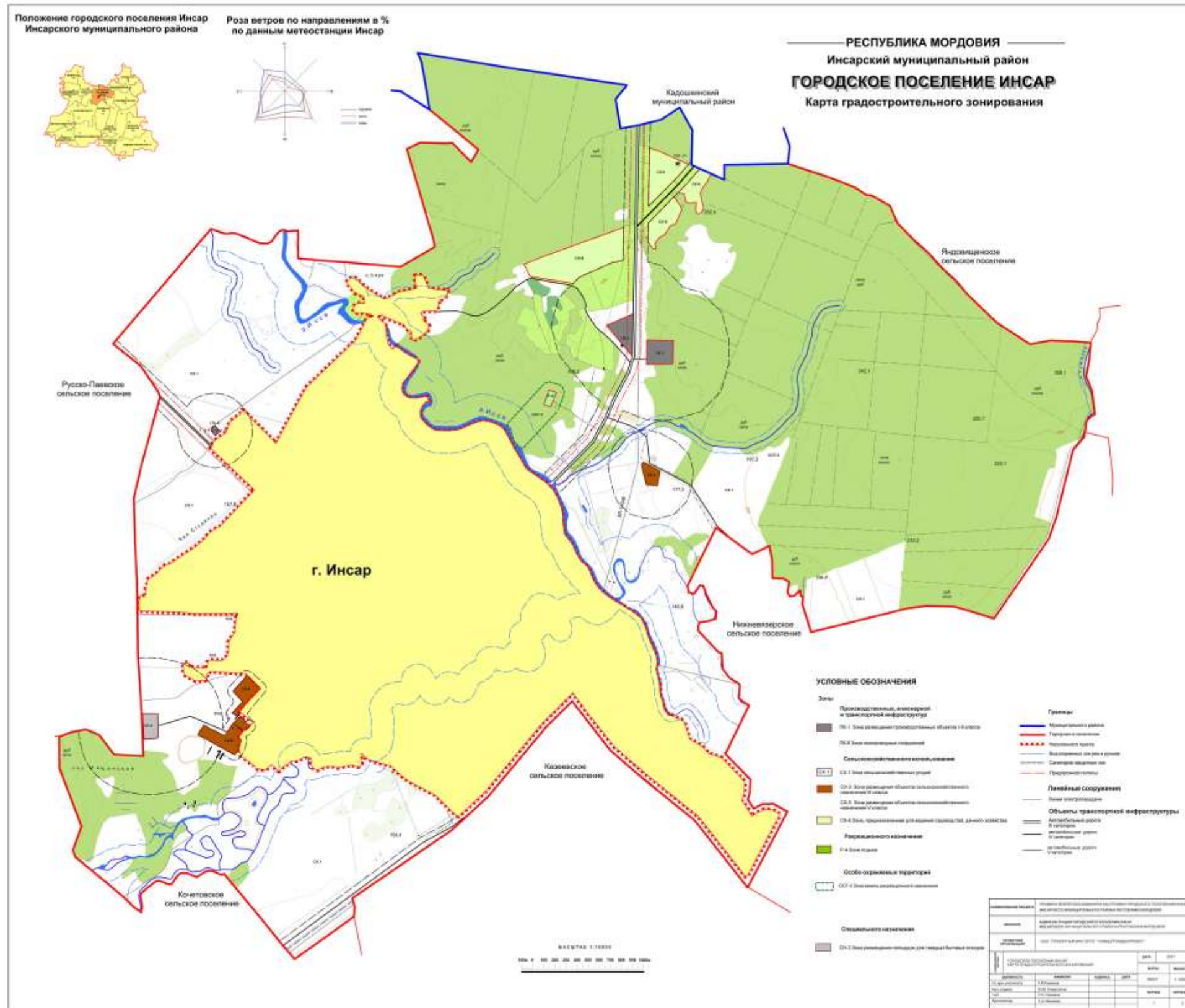
Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению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

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

Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
Статья 42. Городское поселение Инсар. Карта градостроительного зонирования



Карту градостроительного зонирования в масштабе 1:10000 см. чертеж 1

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории городского поселения Инсар

На картах градостроительного зонирования территории городского поселения Инсар выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж – 1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж – 1В	Зона образовательных учреждений
Ж – 4	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж – 5	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж – 8	Зона запрещения нового жилищного строительства
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц – 1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения, центр городского поселения
Ц – 2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского поселения
Ц – 3	Зона размещения объектов социального назначения
ЦС – 1	Зона учреждений здравоохранения
ЦС – 2	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
ЦС – 3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
ЦС – 4	Зона объектов религиозного назначения
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
ПК – 1	Зона размещения производственных объектов I-II класса
ПК – 3	Зона размещения производственных объектов IV класса
ПК – 4	Зона размещения производственных объектов V класса
ПК – 5	Зона размещения коммунальных объектов
ПК – 6	Зона водопроводных сооружений
ПК – 7	Зона канализационных сооружений
ПК – 8	Зона газопроводных сооружений
ПК – 10	Зона энергетических сооружений

	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ – 1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ – 3	Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения III класса
СХ – 5	Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения У класса
СХ – 6	Зона, предназначенная для ведения садоводства, дачного хозяйства
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р – 2	Зона парков
Р – 3	Зона скверов, бульваров
Р – 4	Зона отдыха
	ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ
ООТ – 3	Зона земель рекреационного назначения
ООТ – 4	Зона земель историко-культурного назначения
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН – 1	Зона размещения кладбищ
СН – 3	Зона размещения площадок для твердых бытовых отходов
СН – 5	Зона зеленых насаждений специального назначения
	ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
РТ – 1	Зона земель перспективного освоения

На картах градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территории:

- зон земель рекреационного назначения;
- зон земель историко-культурного назначения;
- санитарно-защитных зон производственных, коммунальных и иных объектов;
- водоохранных зон рек и ручьев.

Описание ограничений по условиям охраны земель рекреационного назначения приведено в статье 46, по условиям охраны объектов культурного наследия – в статье 47, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в статье 48, требований к использованию охранных зон энергетических, коммунальных и иных объектов – в статье 49.

Статья 45.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж – 1А выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих одно-, двухквартирных и многоквартирных блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– отдельно стоящие одно-, двухквартирные жилые дома с приквартирными земельными участками до 1500 кв.м, в том числе помещениями для ведения индивидуальной трудовой деятельности;

– многоквартирные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками до 100 кв.м (без площади застройки).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

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

- предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные) устанавливаются органами местного самоуправления. Рекомендуемые нормы (на индивидуальный жилой дом или квартиру):

усадебные одно-, двухквартирные дома, в том числе с местами приложения труда – не менее 0,02 га (включая площадь застройки);

многоквартирные блокированные жилые дома – не менее 0,006 (без площади застройки);

- минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до усадебного, одно-, двухквартирного дома – 3 м;

до хозяйственных построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

до стволов низкорослых деревьев – 2 м;

до кустарников – 1 м;

- предельное количество этажей (или предельная высота) зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

- оптимальный коэффициент строительного использования земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка):

для усадебных одно-, двухквартирных домов – 20-30 процентов;
для блокированных домов – 35-50 процентов.

Ж – 1 В. Зона образовательных учреждений

Зона образовательных учреждений Ж – 1В выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости в целях удовлетворения потребности населения в дошкольном и школьном образовании.

Основные виды разрешенного использования:

- детские ясли, сады, иные дошкольные образовательные учреждения;
- школы начальные и средние, лицеи, гимназии, кадетские школы;
- школы-интернаты;
- внешкольные образовательные учреждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- плоскостные спортивные сооружения;
- спортивные залы;
- бассейны открытые и закрытые для детей;
- тентовые навесы;
- учебные гаражи и мастерские;
- учебные теплицы, оранжереи;
- резервуары для хранения противопожарного запаса воды;
- площадки для сбора мусора;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для учителей;
- универсальные спортивные залы или комплексы общего пользования;
- бассейны открытые и закрытые общего пользования.

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

- предельные размеры земельных участков:

дошкольных образовательных учреждений –

при вместимости до 100 мест – 35 кв.м на 1 место;

при вместимости от 100 мест – 29 кв.м на 1 место;

общеобразовательных школ, лицеев, гимназий, кадетских училищ –

при вместимости до 400 мест – 50 кв.м на 1 место;

при вместимости 400-500 мест – 60 кв.м на 1 место;

при вместимости 500-600 мест – 50 кв.м на 1 место;

при вместимости 600-800 мест – 40 кв.м на 1 место;

- минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, до стен жилых домов – по расчету инсоляции и освещенности;

- предельное количество этажей (или предельная высота) зданий, строений, сооружений – 2 этажа.

Ж – 4. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж – 4 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные (секционные и блокированные) дома не выше 3 этажей;
- отдельно стоящие одно- двухквартирные жилые дома, в том числе в том числе помещениями для ведения индивидуальной трудовой деятельности;
- встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения повседневного пользования;
- встроенно-пристроенные детские сады, иные объекты дошкольного образования;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- площадки для сбора мусора;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

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

- предельные размеры земельных участков (минимальные):
 - 0,03 га на один 2-этажный жилой дом;
 - 0,04 га на один 3-этажный жилой дом;

- минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – по расчету инсоляции и освещенности; от красных линий – 3 м;
- предельное количество этажей (или предельная высота) зданий, строений, сооружений – 3 этажа;
- максимальный коэффициент строительного использования земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка) – 35 процентов.

Ж – 5. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж – 5 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов этажностью 4–7 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома в 4 – 5 этажей;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- встроенные в жилые дома гаражи-стоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома в 6 – 7 этажей;
- отделения, участковые пункты полиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные, автостоянки на отдельном земельном участке;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
- площадки для выгула собак.

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

- предельные размеры земельных участков (минимальные) – 0,017 га на 1000 кв.м общей площади жилых домов;
- минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – по расчету инсоляции и освещенности; от красных линий – 3 м;
- предельное количество этажей (или предельная высота) зданий, строений, сооружений – 7 этажей.

Ж – 8. Зона запрещения нового жилищного строительства

Зона запрещения нового жилищного строительства Ж – 8 выделена для обозначения территорий, находящихся в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий и иных объектов, где по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям постоянное проживание населения недопустимо. Использование недвижимости, расположенной в данной зоне, осуществляется в соответствии со статьями 6 и 48 настоящих Правил.

Статья 45.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Ц – 1. Зона общественного и коммерческого назначения, центр городского поселения

Зона общественного и коммерческого назначения, центр городского поселения Ц – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости многофункционального назначения с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. Разрешается размещение административных объектов районного, городского и местного значения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- административные здания органов местного самоуправления, представительств государственных органов управления;
- здания банков;
- офисные здания и помещения – конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
- суд, прокуратура, отделения полиции, юридические и нотариальные конторы;
- проектные и конструкторские бюро;
- службы жилищно-коммунального хозяйства;

- дома детского творчества, внешкольные образовательные учреждения: музыкальные, художественные, хореографические и др.;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;
- кинотеатры, видео салоны;
- библиотеки;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью до 1500 кв. м;
- открытые мини-рынки торговой площади до 400 кв. м;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- учреждения социального обеспечения;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- дома быта;
- редакционно-издательские учреждения, центры по предоставлению полиграфических услуг;
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
-

- рынки открытые;
- аварийно-диспетчерские службы жилищно-эксплуатационных организаций;
- отдельно стоящие бани, сауны;
- общественные туалеты;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны устанавливаются для конкретного объекта заданием на проектирование, предусмотренным частью 5 статьи 32 настоящих Правил. Плотность застройки (отношение общей площади зданий к площади территории) – не менее 10 тыс. кв.м/га.

Ц – 2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского поселения

Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского поселения Ц – 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования общественных центров жилых районов, микрорайонов и кварталов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических и повседневных потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
 - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
 - гостиницы, гостевые дома;
 - рекламные агентства;
 - отделения банков;
 - танцзалы, дискотеки;
 - бильярдные;
 - видео салоны;
 - залы аттракционов;
 - компьютерные центры, интернет-кафе;
 - клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
 - спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;
 - магазины, торговые комплексы, закрытые мини-рынки до 600 кв.м;
 - выставочные залы;
 - предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
 - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
 - отделения связи: почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
 - отделения, участковые пункты полиции;
 - поликлиники, консультативные поликлиники;
 - аптеки;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
-

- центры медицинской консультации населения;
- учреждения социального обеспечения;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни;
- рынки открытые;
- отдельно стоящие бани, сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- автостоянки на отдельных земельных участках: подземные, наземные и многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны устанавливаются для конкретного объекта заданием на проектирование, предусмотренным частью 5 статьи 32 настоящих Правил.

Ц – 3. Зона размещения объектов социального назначения

Зона размещения объектов социального назначения Ц – 3 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, направленных на удовлетворение потребностей населения в получении качественных социальных услуг. Отличительной особенностью указанной зоны является то, что объекты, входящие в состав зоны, размещаются на обособленном земельном участке.

Основные виды разрешенного использования:

- центры социального обслуживания пенсионеров и инвалидов;
 - дома-интернаты для престарелых и инвалидов;
 - приюты для детей и подростков, оставшихся без попечения родителей;
-

- дома ночного пребывания, социальные приюты, центры социальной адаптации;
- поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, офисы врача общей практики;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- парковки перед объектами социального назначения;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- благоустройство, озеленение.
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебных автомобилей;
- хозяйственные корпуса.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- специальные жилые дома для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны устанавливаются для конкретного объекта заданием на проектирование, предусмотренным частью 5 статьи 32 настоящих Правил.

ЦС – 1. Зона учреждений здравоохранения

Зона учреждений здравоохранения ЦС – 1 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, направленных на удовлетворение потребностей населения в получении квалифицированной медицинской помощи. Отличительной особенностью указанной зоны является то, что объекты, входящие в состав зоны, размещаются на обособленном земельном участке.

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативно-диагностические учреждения;
- аптеки;
- станции скорой помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебных автомобилей;
- хозяйственные корпуса;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования

- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- профилактории;
- реабилитационные восстановительные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа.

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

- предельные размеры земельных участков (минимальные):
 - для стационаров всех типов со вспомогательными зданиями и сооружениями –
 - при вместимости до 50 коек – 300 кв.м на 1 койку;
 - при вместимости 50-100 коек – 300-200 кв.м на 1 койку;
 - при вместимости 200-400 коек – 140-100 кв.м на 1 койку;
 - для амбулаторно-поликлинических учреждений – 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га на объект;
- минимальные отступы от границ земельных участков, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – по расчету инсоляции и освещенности:
- предельное количество этажей (или предельная высота) зданий, строений, сооружений – 3 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка) – 35 процентов.

ЦС – 2. Зона высших и средних специальных учебных заведений и научных комплексов

Зона высших и средних специальных учебных заведений и научных комплексов ЦС – 2 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, направленных на удовлетворение потребностей населения в получении высшего и среднего специального образования, а также в целях осуществления научно-исследовательской и опытно-экспериментальной деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- учебно-производственные и экспериментально-производственные мастерские;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- общежития.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебных автомобилей;
- хозяйственный двор;
- складские помещения;
- открытые стоянки для служебного и вспомогательного автомобильного транспорта;
- разгрузочные площадки;
- парковки, открытые стоянки для индивидуальных автомобилей;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- отделения связи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.

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

- размеры земельных участков:
 - при вместимости до 300 чел. – 2 га;
 - при вместимости от 300 до 400 чел. – 2,4 га;
 - при вместимости от 400 до 600 чел. – 3,1 га;
 - при вместимости от 600 до 1000 чел. – 3,7 га.
- в учебных заведениях с расчетным количеством студентов до 10 тыс. чел. протяженность территории учебной зоны не должна превышать 600 м, что обеспечивает 10-минутную пешеходную доступность до любого корпуса (в течение перерыва между лекциями);
- удельный показатель площади жилой зоны на 1000 проживающих – 3 га;
- предельная высота (этажность) зданий – 5 этажей;
- площадь озеленения территории – не менее 30 – 50 процентов общей площади.

ЦС – 3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений ЦС – 3 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, направленных на обеспечение условий для занятий физкультурой и спортом и проведения спортивно-зрелищных мероприятий. Отличительной особенностью указанной зоны является то, что объекты, входящие в состав зоны, размещаются на обособленном земельном участке.

Основные виды разрешенного использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
-

-
- открытые плоскостные спортивные сооружения с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест;
 - аквапарки;
 - велотреки;
 - спортивные школы;
 - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
 - спортклубы;
 - площадки для проведения национальных праздников;
 - спортплощадки, теннисные корты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования

- отдельно стоящие бани, сауны;
- предприятия общественного питания.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны устанавливаются для конкретного объекта заданием на проектирование, предусмотренным частью 5 статьи 32 настоящих Правил.

ЦС – 4. Зона объектов религиозного назначения

Зона объектов религиозного назначения ЦС – 4 для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, связанных с отправлением культа. Отличительной особенностью указанной зоны является то, что объекты, входящие в состав зоны, размещаются на обособленном земельном участке.

К использованию недвижимости в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры, которые изложены в статье 47 настоящих Правил. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики его изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Статья 45.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны устанавливаются заданием на проектирование, предусмотренным частью 5 статьи 32 настоящих Правил, с учетом норматива минимальной плотности застройки промышленных предприятий.

Минимальная плотность застройки площадок устанавливается в соответствии с приложением 11 к республиканским нормативам градостроительного проектирования Республики Мордовия.

ПК – 1. Зона размещения производственных объектов II класса

Зона размещения производственных объектов ПК – 1 (санитарно-защитная зона 500 м) выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий и баз II класса опасности, с высокими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственные предприятия II класса опасности различного профиля;
- производство асфальтобетона на стационарных заводах;
- производство гипса (алебастра);
- производство извести (известковые заводы с шахтными и вращающимися печами);
- производство местных цементов (глинитцемента, роман-цемента, гипсошлакового и др.);
- открытые склады и места разгрузки апатитного концентрата, фосфоритной муки, цементов и других пылящих грузов при грузообороте менее 150 тыс. тонн в год;
- открытые склады и места перегрузки угля;
- открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд (кроме радиоактивных) и других минералов (серы, серного колчедана, гипса и т.д.);
- места перегрузки и хранения сырой нефти, битума, мазута и других вязких нефтепродуктов и химических грузов;
- открытые и закрытые склады и места перегрузки песка и пескосодержащих грузов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы производственных предприятий;
- бытовые здания для работников предприятий;
- научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские лаборатории предприятий,
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения отходов производства;
- временные автостоянки для легкового автотранспорта работников предприятий;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для производственного персонала;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

ПК – 3. Зона размещения производственных объектов IV класса

Зона размещения производственных объектов ПК – 3 (санитарно-защитная зона 100 м) выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий и баз IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

производственные предприятия IV класса опасности различного профиля:

а) строительная промышленность:

- производство глиняных изделий;
- стеклодувное, зеркальное производство, шлифовка и травка стекол;
- механическая обработка мрамора;
- карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины;
- установка по производству бетона;

б) металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства:

- производство по обогащению металлов без горячей обработки;
- производство кабеля свинцованного или с резиновой изоляцией;
- производство чугуна фасонного литья в количестве от 10 до 20 тонн в год;
- промышленные объекты по вторичной переработке цветных металлов (меди, свинца, цинка и др.) в количестве до 1000 тонн в год;
- производство машин и приборов электротехнической промышленности (динамомашин, конденсаторов, трансформаторов, прожекторов и т.д.) при наличии небольших литейных и других горячих цехов;
- производство приборов для электротехнической промышленности (электроламп, фонарей и т.д.) при отсутствии литейных цехов и без применения ртути;
- производство металлообрабатывающей промышленности с чугуном, стальным (в количестве до 10 тыс. тонн в год) и цветным (в количестве до 100 тонн в год) литьем;
- производство металлических электродов;
- машиностроительные предприятия с металлообработкой, покраской без литья;

в) промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ:

- кондитерские производства производительностью более 0,5 т в сутки;
- хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 тонн в сутки;
- молочные и маслосырные производства;
- сыродельные производства;

– промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов, емкостью более 600 тонн;

г) обработка древесины:

– производства лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий;
– производство древесной шерсти;
– производство хвойно-витаминной муки, хлорофилло-каротиновой пасты, хвойного экстракта;

– сборка мебели с лакировкой и окраской;

д) сооружения транспортной инфраструктуры:

– объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;

– механизированные транспортные парки по очистке города (без ремонтной базы);

– стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;

– автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;

– мойки грузовых автомобилей портального типа;

– автобусные и троллейбусные парки до 300 машин.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– офисы, конторы, административные службы производственных предприятий;
– бытовые здания для работников предприятий;
– научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские лаборатории предприятий;

– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

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

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

– временные автостоянки для легкового автотранспорта работников предприятий;

– благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

– отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для производственного персонала;

– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

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

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

– пожарные части ведомственной пожарной охраны;

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

ПК – 4. Зона размещения производственных объектов V класса

Зона размещения производственных объектов ПК – 4 (санитарно-защитная зона 50 м) выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий и баз V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

производственные предприятия V класса опасности различного профиля:

а) текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности:

- производство котонинное;
- производство коконо-разварочное и шелкоразмоточное;
- производство меланжевое;
- производства пенько-джутокрутильные, канатные, шпагатные, веревочное и по

обработке концов;

– производство пряжи и тканей из хлопка, льна, шерсти при отсутствии красильных и отбельных цехов;

- производства трикотажные и кружевные;
- шелкоткацкое производство;
- шпульно-катушечное производство;

б) обработка древесины:

- производство обозное;
- производство бондарных изделий из готовой клепки;
- производство рогожно-ткацкое;
- производство по консервированию древесины солевыми и водными растворами

(без солей мышьяка) с суперобмазкой;

- сборка мебели из готовых изделий без лакировки и окраски;

в) металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства:

- производство котлов;
- производство пневмоавтоматики;
- производство металлоштамп;
- производство сельхоздеталь;
- типографии без применения свинца (офсетный, компьютерный набор);

г) промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ:

- овоще-, фруктохранилища;
- производство коньячного спирта;
- производство макарон;
- производство колбасных изделий без копчения;

– малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 тонн в сутки, молока до 10 тонн в сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий до 2,5 тонн в сутки, рыбы до 10 тонн в сутки, предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 тонн в сутки;

– производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые;

- производство фруктовых и овощных соков;
 - производство по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию, квашению);
 - производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций;
 - производство пива (без солодовен);
-

- производство майонезов;
- промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 тонн;
- д) сооружения транспортной инфраструктуры:
 - станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ);
 - автозаправочные станции не более 3-х ТРК только для заправки легкового автотранспорта, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе);
 - мойка автомобилей до 2 постов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы производственных предприятий;
- бытовые здания для работников предприятий;
- научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские лаборатории предприятий;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения отходов производства;
- временные автостоянки для легкового автотранспорта работников предприятий;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для производственного персонала;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- пожарные части ведомственной пожарной охраны;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

ПК – 5. Зона размещения коммунальных объектов

Зона размещения коммунальных объектов ПК – 5 (санитарно-защитная зона 50 м) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных зон с размещением общетоварных и специализированных складов, предприятий коммунального, транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, а также предприятий оптовой и мелко-оптовой торговли. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- коммунальные предприятия V класса опасности различного профиля;
- склады для хранения пищевых продуктов, лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;

- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ);
- склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы;
- автозаправочные станции не более 3-х ТРК (только для заправки легкового автотранспорта), в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе);
- мойка автомобилей до 2 постов;
- химчистки производительностью до 160 кг в смену;
- пожарные части.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы, административные службы предприятий;
- бытовые здания для работников предприятий;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения отходов производства;
- временные автостоянки для легкового автотранспорта работников предприятий;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания для производственного персонала;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

ПК – 6. Зона водопроводных сооружений

Зона водопроводных сооружений ПК – 6 выделена для обеспечения правовых условий использования участков для источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- ограждение территории;
- озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, связанных с объектами водоснабжения;
-

- землеройные и другие работы.

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

- предельные размеры земельных участков (минимальные) – 0,36 га на 1 артскважину;
- минимальные отступы от границ земельных участков до артскважины – 30 м (I пояс санитарной охраны – зона строгого режима).

Границы II и III поясов санитарной охраны устанавливаются по расчету при проектировании водозабора.

ПК – 7. Зона канализационных сооружений

Зона канализационных сооружений ПК – 7 (санитарно-защитная зона 150 м) выделена для обеспечения правовых условий использования участков канализационных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией указанных сооружений по согласованию органами санэпиднадзора.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- сооружения для механической и биологической очистки сточных вод, мощностью от 0,2 до 5,0 тыс. куб.м в сутки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях;

- канализационные насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- ограждение территории;
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, связанных с канализацией и очисткой сточных вод;
- землеройные и другие работы.

Предельные размеры земельных участков для данной зоны – не менее 4,0 га.

ПК – 8. Зона газопроводных сооружений

Зона газопроводных сооружений ПК – 8 выделена для обеспечения правовых условий использования участков в целях размещения и обслуживания объектов газопроводного хозяйства. Использование данной зоны осуществляется специализированной организацией в соответствии утвержденными в установленном порядке техническими регламентами.

ПК – 10. Зона энергетических сооружений

Зона энергетических сооружений ПК – 10 выделена для обеспечения правовых условий использования участков в целях размещения и обслуживания объектов энергетического хозяйства. Использование данной зоны осуществляется специализированной организацией в соответствии утвержденными в установленном порядке техническими регламентами.

ПК – 11. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры ПК – 11 предназначена для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и

коммуникаций автомобильного, трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, не распространяется.

Статья 45.4 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны устанавливаются заданием на проектирование, предусмотренным частью 5 статьи 32 настоящих Правил, с учетом норматива минимальной плотности застройки.

Минимальная плотность застройки устанавливается в соответствии с приложением 16 к региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Мордовия.

СХ – 1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

СХ – 3. Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения III класса

Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения СХ – 3 (санитарно-защитная зона 300 м) выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных и зооветеринарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- свинофермы до 4 тыс. голов;
- фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие;
- фермы овцеводческие на 5-30 тыс. голов;
- фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров;
- площадки для буртования помета и навоза;
- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т.;
- зверофермы;
- участки для парникового и тепличного хозяйства с использованием отходов;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бытовые здания для работников предприятий;
- стоянки для краткосрочного хранения специальных автомобилей, тракторов;
- цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы;
- объекты складского назначения;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- склады временного хранения утильсырья;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания (бани, химчистки, прачечные);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания работников предприятий;
 - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием работников предприятий;
 - ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
 - ветеринарные приемные пункты.

СХ – 5. Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения V класса

Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения СХ – 5 (санитарно-защитная зона 50 м) выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий V класса опасности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных и зооветеринарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;
- материальные склады;
- хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бытовые здания для работников предприятий;
- стоянки для краткосрочного хранения специальных автомобилей, тракторов;
- цехи по приготовлению кормов (без использования пищевых отходов);
- участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы;
- объекты складского назначения;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- благоустройство, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания работников предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием работников предприятий;
- питомники растений для озеленения производственных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты.

СХ – 6. Зона, предназначенная для ведения садоводства, дачного хозяйства

Зона, предназначенная для ведения садоводства, дачного хозяйства, СХ – 6 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- жилые строения (дома);
- сады, огороды;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сторожка с правлением садоводческого объединения;
- магазин смешанной торговли;
- здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- площадки для мусоросборников;
- площадки для стоянки автомобилей у въезда на территорию садоводческого объединения;
- хозяйственные постройки и сооружения для содержания мелкого скота и птицы;
- теплицы;
- постройки для хранения инвентаря;
- бани, душ;
- навес или стоянка для автомобиля;
- уборная;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- противопожарные водоемы;
- защитные лесополосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветлечебницы без содержания животных.

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

- размеры земельных участков садоводческого (дачного) объединения устанавливаются в соответствии с решением органов местного самоуправления;
- размеры индивидуального садового (дачного) участка – не менее 0,06 га;
- минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям:
 - от жилого строения (или дома) – 3 м;
 - от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
 - от других построек – 1 м;
 - от стволов деревьев:
 - высокорослых – 4 м;
 - среднерослых – 2 м;
 - от кустарника – 1 м;
- ширина улиц – не менее 15 м;
- ширина проездов – не менее 9 м.

Статья 45.5. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий, на которые не установлены градостроительные регламенты, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) в территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях применительно к частям территории в пределах данной зоны градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р–2. Зона парков

Зона парков Р – 2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- ботанический сад;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- тир;
- благоустройство, озеленение.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- здания для обслуживания посетителей и эксплуатации парка;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- помещения для интернет-кафе;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- резервуары для хранения воды.

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

- рекомендуемый размер земельного участка – не менее 10 га;
- соотношение элементов территории парка (в % от общей территории парка):
 - территории зеленых насаждений и водоемов не менее 70;
 - аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
 - здания и сооружения – 5-7;
- предельная высота зданий 8 метров;
- высота парковых сооружений (аттракционов) не ограничивается.

Р-3. Зона скверов, бульваров

Зона скверов, бульваров Р – 3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения.

К использованию недвижимости в данной зоне при наличии объектов культурного наследия предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- игровые площадки;
- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- летние театры и эстрады;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

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

- соотношение элементов территории сквера (в % от общей территории сквера):
территории зеленых насаждений и водоемов – 60-75;
аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40-25.

Р – 4. Зона отдыха

Зона отдыха Р – 4 выделена для обеспечения правовых условий для организации массового отдыха населения, сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды, обеспечения рационального использования лесов, других природных объектов в интересах здоровья людей.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пансионаты, кемпинги, базы отдыха;
- туристические базы;
- стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря;
- дома рыболова;
- туристические парки;
- учебно-туристические тропы, трассы;
- детские и спортивные лагеря;
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые, рестораны;
- очаги самостоятельного приготовления пищи;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- пункты проката;
- киноплощадки;
- танцевальные площадки;
- спортгородки;
- велосипедные станции;
- бани, сауны;
- водоемы;
- малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие административные и бытовые здания для обслуживающего персонала;
 - объекты хозяйственного назначения, связанные с обслуживанием основных объектов: материальные и продовольственные склады, гаражи и стоянки для служебного автотранспорта;
 - прокат игрового и спортивного инвентаря;
 - места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
 - общественные туалеты;
 - объекты пожарной охраны;
 - объекты инженерно-технического обеспечения;
 - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
 - гостевые автостоянки;
 - площадки для мусоросборников;
 - благоустройство, озеленение.
-

Предельные размеры земельных участков для данной зоны принимаются из расчета не менее 500-1000 кв.м на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 кв.м на одного посетителя.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (на 1000 отдыхающих), не менее:

- очаги самостоятельного приготовления пищи (шт.) – 5;
- киноплощадки (зрительских мест) – 20;
- танцевальные площадки (кв.м) – 20 – 35;
- спортгородки (кв.м) – 3800 – 4000;
- лодочные станции (лодок) – 15;
- велолыжные станции (мест) – 200;
- пляжи общего пользования (га) – 0,8 – 1,0.

Статья 45.6. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий

ООТ – 3. Зона земель рекреационного назначения

Предлагаемая для создания зона земель рекреационного назначения ООТ – 3 выделена с целью использования для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. Разрешенные виды использования недвижимости в данной зоне изложены в статье 45.5 настоящих Правил. Порядок использования местных особо охраняемых зон рекреационного назначения регулируются законодательством Республики Мордовия.

ООТ – 4. Зона земель историко-культурного назначения

Зона земель историко-культурного назначения ООТ – 4 выделена в целях сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Правовой режим этих земель регулируется земельным законодательством Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия изложены в статье 46 настоящих Правил.

В составе зоны ООТ – 4 расположены:

- казармы военного городка, где обучался Герой Советского Союза генерал-майор Панфилов Иван Васильевич (г.Инсар. 1915-1916);
- братская могила борцов за установление Советской власти (г.Инсар. 1920 г.);
- обелиск воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. (г.Инсар, парк культуры и отдыха. 1972 г.);
- скульптурная композиция «Воин и скорбящая мать», установленная в память воинов-земляков, погибших в годы Великой отечественной войны 1941-1945 гг. (г.Инсар, площадь. 1972 г.);
- обелиск воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. (г.Инсар. 1985.);
- здание гимназии (г.Инсар, ул. Андропова, 22. Нач. XX в.);
- здание казначейства (г.Инсар, ул.Московская, 11. Пер. пол. XIX в.);
- монастырь (г.Инсар, ул. Московская. Нач. XX в.);
- ансамбль торговых зданий:
 - торговое здание (г.Инсар, ул.Гагарина, 31. Нач. XX в.);
 - корпус № 1 (г.Инсар, ул.Гагарина, 31. Нач. XX в.);

- корпус № 2 (г.Инсар, ул.Гагарина, 31. Нач. XX в.);
здание «Татарской лавки» (г.Инсар, ул. Гагарина, 27. Нач. XX в.);
- усадьба купца Лебеденева (г.Инсар, ул.Гагарина. XIX в.);
 - памятник В.И.Ленину (г.Инсар, парк культуры и отдыха. 1938 г.);
 - памятник И.В.Болдину (г.Инсар, парк культуры и отдыха. 1967 г.);
 - памятник А.М.Горькому (г.Инсар, парк культуры и отдыха. 1940 г.);
 - памятник И.Я.Свентуру (г.Инсар, парк культуры и отдыха. 1967 г.).

Статья 45.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СН – 1. Зона размещения кладбищ

Зона размещения кладбищ СН – 3 (санитарно-защитная зона 300 м для кладбищ площадью от 10 до 20 га и 100 м для кладбищ площадью 10 и менее га) выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.

Основные виды разрешенного использования:

- кладбища смешанного и традиционного захоронения;
- кладбища, закрытые на период консервации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- резервуары для хранения воды;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса.

Размер земельного участка для кладбища определяется учетом количества жителей городского поселения, но не может превышать 40 га.

СН – 3. Зона размещения площадок для твердых бытовых отходов

Зона размещения площадок для твердых бытовых отходов (ТБО) СН – 3 (санитарно-защитная зона 500 м для участков компостирования ТБО и 100 м для участков временного хранения ТБО) выделена в целях изоляции и обезвреживания твердых бытовых отходов и обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения.

Основные виды разрешенного использования:

- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс. тонн в год;
- участки компостирования твердых бытовых отходов;
- площадки для складирования ТБО;
- мусороперегрузочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- производственно-бытовое здание для персонала;
- стоянка или навес для размещения машин и механизмов;
- туалет для персонала;
- ограждение территории;
- осушительная траншея или вал по периметру зоны;
- контрольно-дезинфицирующая установка для ходовой части мусоровозов;
- контрольные скважины для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды;
- озеленение.

СН – 5. Зона зеленых насаждений специального назначения

Зона зеленых насаждений специального назначения СН – 5 выделена для организации и благоустройства санитарно-защитных и водоохраных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

Озеленение специального назначения.

Статья 45.8. Зона резервного фонда

Зона резервного фонда выделена для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а также для размещения объектов недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией. В состав резервного фонда относятся также проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования. Территории указанной зоны могут быть использованы для размещения временных объектов по решению органов местного самоуправления до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

РТ – 1. Зона земель перспективного освоения

Проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования.

Статья 46. Описание ограничений по условиям охраны земель рекреационного назначения

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Использование учебно-туристический троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах земель рекреационного назначения, установлены Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ .

Статья 47. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. В соответствии федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ в историческом поселении Инсар государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

2. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении Инсар должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

3. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также иных объектов, представляющих собой историко-культурную ценность или имеющих природоохранное, рекреационное или оздоровительное значение, в историческом поселении Инсар градостроительная деятельность подлежит особому регулированию. Особое регулирование градостроительной деятельности осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

а) составление на основе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований историко-культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко-культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;

б) разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

4. Данные, содержащиеся в историко-культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

5. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые расположены в пределах зон земель историко-культурного назначения, обозначенных на картах градостроительного зонирования настоящих Правил, осуществляется в соответствии со статьей 99 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)».

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

6. В соответствии с действующим генеральным планом городского поселения Инсар необходимо разработать и утвердить в установленном порядке проект зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

7. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия городского поселения Инсар ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия определяются решением Главы администрации городского поселения «Об установлении границ исторических территорий городского поселения Инсар», которое применяется в части, не противоречащей федеральным законам, и которым определены следующие положения:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в уличной панораме;

б) запрещение нового строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

в) приведение габаритов существующей застройки в масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников;

г) согласование отводов проектов на реконструкцию, снос существующей застройки с органом по охране и использованию историко-культурного наследия;

д) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

е) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

8. Градостроительная документация, разрабатываемая для исторического поселения Инсар, и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в правила застройки, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и с органом исполнительной власти Республика Мордовия, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Республики Мордовия.

Статья 48. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных и водоохраных зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам и водоохраным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах санитарно-защитных и водоохраных зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил. Для сохранения жилой застройки, расположенной в санитарно-защитных зонах производственных, коммунальных и иных объектов, должны быть приняты меры по уменьшению размера их санитарно-защитных зон в порядке, установленном пунктом 4.5 Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных, сельскохозяйственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Ширина водоохранных зон составляет для рек и ручьев, протяженностью:

- до десяти километров – 50 метров;
- от десяти до пятидесяти километров – 100 метров;
- от пятидесяти и более километров – 200 метров.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, ручьев, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон рек, ручьев, других водных объектов запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
 - размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
 - осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
 - движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие
 - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, накопителей сточных вод;
 - складирование навоза и мусора;
 - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
 - размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
 - проведение рубок главного пользования;
 - осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, с инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
 - отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
 - находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации и при наличии
-

положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 30 м при обратном или нулевом уклоне берега и 40 м при три более градусов)

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Статья 49. Описание требований к использованию охранных зон энергетических, коммунальных и иных объектов

1. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

В пределах охранных зон линий электропередачи без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, в частности, запрещается:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить

любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах электрических сетей, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- «Правила безопасности при строительстве линий электропередачи и производстве электромонтажных работ. РД 153-34.3-03.285-2002» (утв. РАО «ЕЭС России» 16.08.2002);

- приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 № 6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей».

2. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

В пределах охранных зон линий и сооружений связи без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, в частности, запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах линий и сооружений связи установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

3. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;
- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, – в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- складировать материалы, высаживать деревья всех видов;
- осуществлять всякого рода горные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы;
- производить земляные и дорожные работы;
- устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности.

В охранных зонах систем газоснабжения запрещается:

- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и газопроводам, ограждениям и зданиям систем газоснабжения посторонние предметы, загромождать к ним проходы и влезать на них;
- открывать помещения газорегуляторных пунктов, дверцы станций электрохимической защиты и редуционных головок групповых резервуарных установок, люки колодцев подземных газовых сооружений, открывать или закрывать отключающие устройства на газопроводах, отключать или включать электроснабжение средств оповещения, систем телемеханики;
- складировать химические удобрения, грунт, строительные отходы, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- перемещать и производить засыпку, нарушать сохранность опознавательных и предупредительных знаков;
- разводить огонь или размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня;
- посторонним лицам находиться на территории и в помещениях систем газоснабжения.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах систем газоснабжения, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- «Правила охраны систем газоснабжения» (утв. Минтопэнерго РФ 24.09.1992);
- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы» (приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 23.12.2002 № 163).

4. Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов.

В пределах охранных зон тепловых сетей, в частности, не допускается:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- занимать подвалы зданий, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы, под мастерские, склады, для иных целей;

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах тепловых сетей, установлены приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

5. Зоны санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок всех водопроводных сооружений. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Размеры поясов зон санитарной охраны устанавливаются

соответствующим проектом на основе гидрогеологических изысканий. Санитарная охрана водопроводов обеспечивается санитарно-защитной полосой от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод – шириной не менее 10 м при диаметре водопроводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре более 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водопроводов.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

В пределах первого пояса санитарной охраны подземных источников водоснабжения не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

В пределах второго и третьего поясов ЗСО запрещается:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;

Необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных охранных зонах источников водоснабжения, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого водоснабжения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10);
- СНиП 33-01-2003. «Гидротехнические сооружения. Основные положения» (утв. постановлением Госстроя Российской Федерации от 30.06.2003 № 137);
- региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия.

6. Для проведения испытания трубопроводов сетей водоснабжения и канализации ответственному исполнителю работ должен быть выдан наряд-допуск на производство работ повышенной опасности с указанием в нем размеров охранной зоны.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах сетей водоснабжения и канализации, установлены СНиП 3.05.04-85* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» (утв. постановлением Госстроя СССР от 31.05.1985 № 73).

7. Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. В границах полосы отвода автомобильной дороги, запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
- выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;
- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы в размере:

- пятидесяти метров – для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- двадцати пяти метров – для автомобильных дорог пятой категории.

Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Орган местного самоуправления обязан уведомить собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в границах придорожных полос автомобильных дорог, об особом режиме использования этих земельных участков.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах полосы отвода и придорожных полосах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги» (утв. постановлением Госстроя СССР от 17.12.1985 № 233).

8. Вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны.

Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдения определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.

В охранных зонах гидрометеорологических станций, в частности, запрещается:

- возводить любые здания и сооружения;
- сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить горные, строительные, монтажные, взрывные работы и планировку грунта;

- высаживать деревья, складировать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей;

- устраивать стоянки автомобильного и водного транспорта, тракторов и других машин и механизмов;

- перемещать и производить засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов;

- производить дноуглубительные и землечерпательные работы;

- производить добычу рыбы, а также водных животных и растений.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах гидрометеорологических станций, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 19.07.1998 № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе»;

- постановление Совета Министров СССР от 06.01.1983 № 19 «Об усилении мер по обеспечению сохранности гидрометеорологических станций, осуществляющих наблюдение и контроль за состоянием окружающей среды».

9. Охранной зоной геодезического пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта.

В пределах охранной зоны геодезического пункта запрещается без разрешения территориальных органов Федеральной службы геодезии и картографии России осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах геодезических пунктов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.1996 № 1170 «Об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации».

10. Для обеспечения сохранности воинских захоронений (при их наличии или последующем выявлении) в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с органами местного самоуправления.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах воинских захоронений, установлены Законом Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества».

11. Земельные участки, предоставленные гражданам (крестьянским (фермерским) хозяйствам) и юридическим лицам для осуществления разведения и использования племенных животных, относятся к землям сельскохозяйственного назначения (использования).

Права на земельные участки, порядок предоставления и режим использования земельных участков, установление охранных зон на указанных участках определяются законодательством РФ.

Ограничения использования земельных участков, предоставленных для осуществления разведения и использования племенных животных установлены Федеральным законом от 03.08.1995 № 123-ФЗ «О племенном животноводстве».