**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ СЫРЕСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОРЕЦКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**РЕШЕНИЕ**

**Собрания депутатов второго созыва**

**от 22 апреля 2013 года**

**№ С- 23/04**

**с. Сыреси**

**Об утверждении Правил землепользования**

**и застройки территории Сыресинского**

**сельского поселения**

 В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003г., Уставом Сыресинского сельского поселения**,** Собрание депутатов Сыресинского сельского поселения Порецкого района р е ш и л о :

1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории Сыресинского сельского поселения (прилагаются).

 2.Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Сыресинского

сельского поселения Н.Н. Аверьянова

 **ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА**

**Министерство градостроительства и**

**развития общественной инфраструктуры**

**Чувашской Республики**

**ООО «Арконпроект»**

Чувашская Республика

Порецкий район

СЫРЕСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

 **МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНО - ПРАВОВОЙ АКТ**

  **«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ»**

Чебоксары, 2013 год

## СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 2](#_toc75)

[Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила 5](#_toc191)

[Глава 1.1. Общие положения. Основные понятия, используемые в Правилах 5](#_toc194)

[Статья 1. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки 9](#_toc236)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 10](#_toc264)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 12](#_toc287)

[Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления сельского поселения 12](#_toc295)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 13](#_toc304)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 14](#_toc314)

[Глава 1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 15](#_toc323)

[Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Сыресинского сельского поселения 15](#_toc325)

[Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 15](#_toc334)

[Статья 9. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции 17](#_toc360)

[Статья 10. Порядок предоставления земельных участков на территории Сыресинского сельского поселения 20](#_toc395)

[Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель 20](#_toc399)

[Статья 12. Градостроительные планы земельных участков 21](#_toc408)

[Статья 13. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 22](#_toc437)

[Статья 14. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд 23](#_toc450)

[Статья 15. Условия установления публичных сервитутов 25](#_toc473)

[Статья 16. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости 25](#_toc478)

[Статья 17. Подготовка проектной документации 26](#_toc500)

[Статья 18. Выдача разрешений на строительство 30](#_toc550)

[Статья 19. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт 34](#_toc615)

[Статья 20. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 38](#_toc650)

[Глава 1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 42](#_toc697)

[Статья 21. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости 42](#_toc698)

[Глава 1.4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 43](#_toc719)

[Глава 1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 46](#_toc761)

[Статья 24. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 46](#_toc772)

[Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 48](#_toc802)

[Глава 1.6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки 50](#_toc825)

[Статья 27. Внесение изменений в Правила 50](#_toc840)

[Глава 1.7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки 51](#_toc853)

[Статья 28. Контроль за использованием объектов недвижимости 51](#_toc854)

[Статья 29. Ответственность за нарушения Правил 52](#_toc859)

[Статья 30. Ответственность должностных лиц 52](#_toc862)

[Статья 31. Ответственность владельцев недвижимости 52](#_toc871)

[Часть 2.Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков 53](#_toc890)

[Статья 32. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение 53](#_toc892)

[Статья 33. Границы территориальных зон 53](#_toc902)

[Статья 34. Зоны особого использования территории 54](#_toc919)

[Зоны действия ограничений по экологическим и иным требованиям 54](#_toc927)

[Статья 35. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом 55](#_toc931)

[Статья 36. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства 56](#_toc949)

[Статья 37. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций 57](#_toc960)

[Статья 38. Изменение использования жилого дома 57](#_toc964)

[Глава 2.1. Территориальные зоны: 58](#_toc979)

[Статья 39. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования: 59](#_toc1015)

[Ж Жилые зоны 59](#_toc1016)

[Ж1 Малоэтажная и смешанная застройка 59](#_toc1028)

[Ж2 Усадебная застройка с земельными участками 61](#_toc1087)

[ОД Общественно-деловые зоны 64](#_toc1175)

[ОД1 Территории административно-делового, общественного и коммерческого назначения 64](#_toc1178)

[ОД 2 Учебно-образовательная зона 66](#_toc1224)

[Разрешенные виды использования 66](#_toc1226)

[ОД 3 Территории культовых (религиозных) объектов 66](#_toc1231)

[Разрешенные виды использования 66](#_toc1226)

[Р Рекреационные зоны 66](#_toc1236)

[Р1 Территории, занятые лесами 66](#_toc1241)

[Р 2 Природные территории в пределах населенного пункта 67](#_toc1256)

[Р3 Территории, занятые прудами, озерами и водохранилищами 67](#_toc1274)

[Р 4 Территории для отдыха, здравоохранения, туризма 67](#_toc1278)

[Р 5 Природные территории научно-исследовательского назначения 68](#_toc1303)

[П Производственные зоны 68](#_toc1309)

[П 1 Территория размещения производственных объектов 68](#_toc1312)

[П2. Территории размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли 70](#_toc1370)

[П3. Территории размещения иных видов производственной и инженерной инфраструктур 70](#_toc1402)

[П 4 Территория озеленения санитарно-защитных зон 71](#_toc1413)

[В производственных и коммунальных зонах, и на территориях санитарно-защитных зон возможно возникновение ЧС. При их возникновении на этих территориях действуют нормативные акты ГО. 71](#_toc1427)

[Ф Зоны резервного фонда 71](#_toc1429)

[СХ Зоны сельскохозяйственного использования 71](#_toc1434)

 [СН Зоны специального назначения 72](#_toc1456)

[СН1 Ритуального назначения 72](#_toc1459)

[Т Зоны транспортной инфраструктуры 73](#_toc1489)

[Т 2 Внешнего транспорта; Местного и индивидуального транспорта 73](#_toc1507)

[Статья 40. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 74](#_toc1521)

[Глава 2.2. Градостроительный регламент по параметрам застройки 75](#_toc1538)

[1. Настоящий градостроительный регламент по параметрам застройки разработан на основании Постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 7 февраля 2008 г. N 21 "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики" 75](file:///C%3A%5CUsers%5Csao%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5CRar%24DIa0.019%5C%D0%9E%D0%B1#0.141.1. Настоящий градостроительный регламент по параметрам застройки разработан на основании Постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 7 февраля 2008 г. N 21 )

[Статья 41. Параметры жилой застройки в Сыресинском сельском поселении 75](#_toc1552)

[Статья 42. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок 77](#_toc1845)

[Статья 43. Рекреационные зоны 78](#_toc1857)

[Зоны отдыха 79](#_toc1932)

[Статья 44. Производственные зоны 79](#_toc1936)

[Статья 45. Зоны инженерной инфраструктуры 79](#_toc1944)

[Глава 2.3. Зоны с особым режимом использования территории 80](#_toc2043)

[Статья 47. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон 81](#_toc2062)

[Статья 48. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком 82](#_toc2091)

[Статья 49. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры (N) 82](#_toc2098)

[ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 83](#_toc2110)

[Часть 4. Карты (схемы) градостроительного зонирования 85](#_toc2159)

[Карты градостроительного зонирования Сыресинского сельского поселения (составлены на основе генерального плана Сыресинского сельского поселения) и входящих в него населенных пунктов. 85](#_toc2161)

[Приложения 86](#_toc2195)

[Приложения](#Приложения)

## **Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила**

Правила землепользования и застройки сельского поселения (далее - Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Документ принят в соответствии и с учетом положений действующих правовых актов и документов всех уровней, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

## Глава 1.1. Общие положения. Основные понятия, используемые в Правилах

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

-**акт приемки** - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненных 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 поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативным документами;

-**водоохранная зона** - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, 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 градостроительной 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 документации по планировке 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, разработки 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 и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

-**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 Сыресинского сельского 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 процента на показатель площади земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-**процент застройки участка** - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

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

-**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

-**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 недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости 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);

-**реконструкция** - проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих: реорганизацию объекта; изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство, пристройки, надстройки; разборка и усиление несущих конструкций; переоборудование чердачного помещения под мансарду; строительство и реконструкцию инженерных систем и коммуникаций;

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

-**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные 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, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установление сервитута.

## **Статья 1. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки содержат четыре неотъемлемые части:

- часть 1 - Порядок регулирования землепользования и застройки.

- часть 2 - Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков.

- часть 3 - Перечень, изложение и извлечения из нормативных правовых актов.

- часть 4 - Карты схемы градостроительного зонирования.

2. Часть 1 настоящих Правил - Порядок регулирования землепользования и застройки, представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- правомочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования территории и осуществления этого регулирования;

- правомочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению объектов недвижимости;

- порядок осуществления контроля за использованием земельных участков и производством строительных изменений объектов недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

- ответственность должностных лиц и граждан за нарушение настоящих Правил.

3. Часть 2 настоящих Правил - Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков содержит описание указанных характеристик и параметров применительно к зонам, выделенным на:

- картах правового зонирования территорий населенных пунктов численностью свыше 100 человек,

- сводной карте ограничений по экологическим и иным требованиям сельского поселения.

В случаях, когда земельные участки, иные объекты недвижимости расположены в двух или более территориальных зонах, выделенных в указанных картографических материалах, виды и параметры разрешенного использования и строительного изменения этих участков и объектов устанавливаются с учетом всех установленных ограничений или тех из них, которые предъявляют наиболее жесткие требования.

4. Часть 3 содержит нормативные правовые акты и (или) извлечения из них, на которые имеются ссылки в настоящих Правилах.

5. Часть 4 настоящих Правил – карты схемы градостроительного зонирования:

- карты правового зонирования территорий населенных пунктов численностью свыше 100 человек,

- сводную карту ограничений по экологическим и иным требованиям.

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. 1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федераций вводят в систему регулирования землепользования и застройки.
2. 2. Система регулирования 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.
3. 3. Система регулирования предназначена 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, завершенных строительством объектов и их последующего использования.
4. 4. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

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

1. установление правовых гарантий по использованию и строительному, изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
2. создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости, возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
3. обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

* проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения 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, нонеоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, 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.

6. 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 нормативными правовыми актами сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Сыресинского сельского поселения.

## **Статья 3. 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 органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Сыресинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

* публикации настоящих Правил;
* размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети Интернет;
* создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности по сельскому поселению;
* обеспечения возможности 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 элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления сельского поселения**

1.Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Чувашской Республики) применительно к территории сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также
утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Чувашской Республики) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3. Настоящие правила могут быть уточнены после изменения ранее принятых региональных нормативов градостроительного проектирования Чувашской Республики и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. После введения в действие настоящих Правил орган местного самоуправления поселения по представлению Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки вправе принимать решения о:

- 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 документации по 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, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Сыресинского сельского поселения 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;
2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водо-охранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
3. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

5. Правовым актом главы Сыресинского сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) 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 пункта 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, устанавливаемыми техническими регламентами.

Указанные в подпункте 3 пункта 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 1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

## **Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Сыресинского сельского поселения**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Сыресинского сельского поселения и формируется для обеспечения и реализации настоящих Правил.

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

2. Комиссия:

* рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 22 настоящих Правил;
* проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 24-26 настоящих Правил;
* подготавливает главе сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по до судебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье 28 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

## **Статья 8. 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:

* администрация Сыресинского сельского поселения;
* иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, 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 контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления поселения входит:

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

- предоставление по запросу Комиссии заключений, 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;

* участие в разработке и осуществлении городской 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 государственных, 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;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

* организация и координация разработки проектов планов и программ развития Сыресинского сельского поселения, 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 Сыресинского сельского поселения;
* обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории Сыресинского сельского поселения;
* разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа.

## **Статья 9. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции**

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 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 иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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.

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

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

5. 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.

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

2)установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Сыресинского сельского поселения;

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

7. 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 паспорта (плана) земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления Сыресинского сельского поселения.

8. 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, иными нормативными правовыми актами;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных 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, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 23 настоящих Правил.

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

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

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

Утвержденные главой Сыресинского сельского поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 18, 19 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами администрации Сыресинского сельского поселения.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, является подготавливаемый по установленной форме кадастровый паспорт (план) земельного участка.

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

## **Статья 10. Порядок предоставления земельных участков на территории Сыресинского сельского поселения**

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

## **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, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Сыресинского сельского поселения;

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

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Сыресинского сельского поселения;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Сыресинского сельского поселения;

* градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Сыресинского сельского поселения;
* градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения.

## **Статья 12. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005г. №840.

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен Инструкцией, утвержденной приказом Министра регионального развития РФ от 11.08.2006г. №93.

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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;

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков см. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

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, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
* 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.

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.

## **Статья 13. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (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 Чувашской Республики, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

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 - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

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 Сыресинского сельского 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 электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов.

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

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

## **Статья 14. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

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

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

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

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

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Чувашской Республики, 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 допускает 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 15. Условия установления публичных сервитутов**

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

## **Статья 16. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений 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.

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 настоящими Правилами. 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 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 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.

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

Кроме того, 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 41 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте 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 поселения о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 18 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

## **Статья 17. Подготовка проектной документации**

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

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

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

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 16 настоящих Правил.

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

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

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

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

* градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование 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);
* результаты инженерных изысканий, либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

* 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 администрации поселения 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 строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

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

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

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, 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;

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

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

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

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

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. 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).

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

## **Статья 18. Выдача разрешений на строительство**

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

2. В границах Сыресинского сельского поселения разрешение на строительство выдается администрацией Сыресинского сельского поселения.

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

* на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
* которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Чувашской Республики для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

* отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
* жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 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);
* 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;
* 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;
* отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно- защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие
объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

6) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта недвижимости, но не должен превышать три месяца;

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

д) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

3) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- 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;

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

* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
* проект организации строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

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

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

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

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

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

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

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

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

9. Администрация поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно. Администрация поселения в течении трех дней со дня выдачи разрешения направляют копию такого разрешения в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, либо в орган исполнительной власти Чувашской Республики.

12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

14. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией поселения 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 недвижимости 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.

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

## **Статья 19. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт**

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

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

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

* копия разрешения на строительство;
* проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
* копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
* общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
* 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 недвижимости в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта недвижимости, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта недвижимости для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта недвижимости могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

* государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;
* строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

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

В границах Сыресинского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

* уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
* уполномоченным органом исполнительной власти Чувашской Республики.

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

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

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

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

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля 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.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта недвижимости и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта недвижимости 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 20. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (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;
* иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (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 направляет в администрацию поселения заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* разрешение на строительство;
* акт приемки объекта недвижимости (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
* документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
* схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости требованиям технических регламентов и проектной документации.
* администрация 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 недвижимости и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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 недвижимости требованиям градостроительного плана земельного участка;
* несоответствие объекта недвижимости требованиям, установленным в разрешении на строительство;
* несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости проектной документации.

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

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в администрацию поселения копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

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

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

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

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

## Глава 1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

## **Статья 21. 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 Администрации Сыресинского сельского поселения.

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

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

* 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:

* 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 Уставом муниципального образования или нормативным правовым актом органа местного самоуправления, а также настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
* получение правообладателем земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* 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;
* получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от администрации поселения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях

## Глава 1.4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

**Статья 22. Общие положения о планировке территории**

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

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

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- 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 поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по 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. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

## Глава 1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

**Статья 23. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Чувашской Республики о градостроительной деятельности, Уставом Сыресинского сельского поселения, Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Сыресинского сельского поселения», (прилагается).

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

* рассмотрение документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
* предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствующих территориальных зонах;
* предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки, и администрацией поселения.

4. Публичные слушания проводятся администрацией поселения и комиссией по разработке правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

## **Статья 24. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил**

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут 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.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию Сыресинского сельского поселения. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

* 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 железнодорожных 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 опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган местного самоуправления поселения 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, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (статьи 48 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.

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

Комиссия подготавливает и направляет главе Сыресинского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Администрация поселения обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой Сыресинского сельского поселения не позднее 7 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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 предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами .

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

Заявление на получение разрешения направляется в администрацию поселения.

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

Комиссия подготавливает и направляет главе Сыресинского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой Сыресинского сельского поселения не позднее 7 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

## **Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

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

3. Публичные слушания организует и проводит администрация поселения.

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

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

5. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол. Администрация поселения вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

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

Глава Сыресинского сельского поселения не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории;
* о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;
* об отклонении документации по планировке территории.

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

## Глава 1.6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

**Статья 26. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение администрации Сыресинского сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Чувашской Республики, 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.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, орган местного самоуправления района, глава Сыресинского сельского поселения, депутаты собрания депутатов Сыресинского сельского 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 соответствующим нормативным правовым актом органа местного самоуправления поселения и статьей 27 настоящих Правил.

## **Статья 27. Внесение изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в администрацию поселения.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения администрация поселения обеспечивает проведение публичных слушаний в соответствии со ст.23 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 администрацию поселения до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

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

2. Изменения в части 2, 3 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 Комиссии.

## Глава 1.7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

## **Статья 28. 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 29. Ответственность за нарушения Правил**

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

## **Статья 30. Ответственность должностных лиц**

Должностные лица несут административную ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;

- за нарушение процедур и сроков общего и специального согласования и предоставления разрешения на строительство;

- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;

- за иные нарушения.

## **Статья 31. Ответственность владельцев недвижимости**

Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;

- за производство строительных изменений без общего либо специального согласования, либо без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

- за использование вновь построенного, реконструированного объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;

- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

## **Часть 2.Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков**

## **Статья 32. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение**

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

* в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
* состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия, недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об
объектах культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;

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

2. На карте градостроительного зонирования территории Сыресинского сельского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

## **Статья 33. Границы территориальных зон**

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Случаи несформированных земельных участков:

В случаях, когда в пределах планировочных элементов 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.

Уточнение границ территориальных зон и установление новых границ территориальных зон.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении 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;
* административным границам Сыресинского сельского поселения;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

## **Статья 34. Зоны особого использования территории**

Зоны с особыми условиями использования территории включаются в состав схемы градостроительного зонирования.

*Зоны охраны объектов культурного наследия*

Зоны с особыми условиями использования территорий 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 пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В отсутствии утвержденных в рамках действующего законодательства границ зон охраны объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, находящиеся на территории Сыресинского сельского поселения, обозначены соответствующими условными знаками.

## *Зоны действия ограничений по экологическим и иным требованиям*

Ограничения по экологическим и иным требованиям 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.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте градостроительного зонирования, определены градостроительные регламенты, к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 46-49 настоящих Правил.

## **Статья 35. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом**

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

* градостроительным регламентам 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).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов 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 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.

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Сыресинского сельского поселения. 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 18 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 16 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 орган местного самоуправления поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом Сыресинского сельского поселения;
* 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 35 настоящих Правил.

## **Статья 36. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства**

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 (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
* максимальное значение процента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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.

## **Статья 37. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций**

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 города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 34 настоящих Правил.

## **Статья 38. Изменение использования жилого дома**

Изменение использования жилого дома в целом, с жилого на нежилые виды территориального использования, разрешено в следующих случаях:

1. В жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющиеся предметом действующих договоров социального найма.

2. Жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны.

Изменение использования отдельных помещений (подвалов, чердаков, квартир) в жилом доме на нежилые виды территориального использования разрешено в следующих случаях:

1. помещения расположены не выше первого этажа, и окна всех или большей части помещений выходят на магистрали с интенсивным движением транспорта, или на территории промышленных предприятий, автопарков и т.д.;
2. помещения расположены над помещениями, в которых имеется избыточное теплогазовыделение;
3. помещения в виде отдельных квартир в зданиях нежилого назначения;
4. помещения, расположены в чердачных и мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
5. помещения, расположены не выше первого этажа и имеют отдельный изолированный вход, либо возможность оборудования изолированного входа;
6. помещения, расположены на одном этаже жилого дома (все вместе, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми.

Во всех остальных случаях изменение использования жилых домов в целом или отдельных помещений в них на нежилые виды территориального использования условно разрешено.

## **Глава 2.1. Территориальные зоны:**

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории Сыресинского сельского поселения, не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

Список зон:

**Ж Жилые зоны**

Ж1 Малоэтажной и смешанной застройки

Ж2 Усадебной застройки с земельными участками

Ж3 Жилой застройки в санитарно-защитных зонах

**ОД Общественно-деловые зоны**

ОД 1 Административно-делового, общественного и коммерческого назначения

ОД 2 Учебно-образовательная зона

ОД 3 Территории культовых (религиозных) объектов

**Р Рекреационные зоны**

Р 1 Территории занятые лесами

Р 2 Природные территории в черте населенного пункта

Р3 Территории, занятые прудами, озерами и водохранилищами

Р 4 Территории для отдыха, здравоохранения, туризма

Р 5 Природные территории научно-исследовательского назначения

**П Производственные зоны**

П 1 Территория размещения производственных объектов

П 2 Территория размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли

П 3 Территория размещения иных видов производственной, инженерной, транспортной инфраструктур

П 4 Территория озеленения санитарно-защитных зон

**Ф Зоны резервного фонда**

**СХ Зоны сельскохозяйственного использования**

СХ 1 Сельскохозяйственных угодий

СХ 2 Сельскохозяйственного производства

**СН Зоны специального назначения**

СН 1 Ритуального назначения

СН 2 Складирования и захоронения отходов

**Т Зоны транспортной инфраструктуры**

Т 1 Полосы отводов дорог федерального и республиканского значения

Т2 Внешнего транспорта. Местного и индивидуального транспорта

## **Статья 39. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования:**

## **Ж Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для проживания жителей Сыресинского сельского поселения, для застройки многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

* архитектурно-планировочные, инженерные и строительные решения должны соответствовать республиканским и местным нормативам градостроительного проектирования, а также санитарным правилам содержания территории населенных мест;
* объём и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение, должны соответствовать проектной документации;
* в зонах жилой застройки, попадающих в водоохранные зоны, должны предусматриваться повышенная степень благоустройства и озеленения, сохранение среды обитания объектов животного и растительного мира; предотвращение химического и микробного загрязнения поверхностных вод. Размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка, заправка топливом возможны при условии дополнительных
согласований;
* разрешенные предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

Ж1 Малоэтажной и смешанной застройки

Ж2 Усадебной застройки с земельными участками

Ж3 Жилой застройки в санитарно-защитных зонах

## Ж1 Малоэтажная и смешанная застройка

* + 1. Предназначена для размещения 2 – 4-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков.
		2. Максимальная плотность застройки – 5 500 м2/га.
		3. Площадь озеленённой территории квартала жилой зоны должна составлять не менее 6 м2/чел, или не менее 25% площади территории квартала.
		4. Планировочные и нормативные требования к размещению:

-отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 3 метров;

-несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;

- парки, скверы, бульвары;

- сады, огороды;

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью;

- блокированные жилые дома на 2 семьи;

- блокированные жилые дома на 3 семьи;

- многоквартирные дома не выше 3-х этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- музеи, выставочные залы;

- спортплощадки;

- аптеки;

- поликлиники;

- пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- бани.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- теплицы;

- оранжереи;

- надворные туалеты;

-индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

- строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.);

- сарай для одной жилой единицы;

- резервуары для хранения воды;

- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- магазин товаров первой необходимости на первом (подвале или цоколе) этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- отдельно стоящий гараж на 1 легковую автомашину для одной жилой единицы;

- встроенный в жилой дом гараж на 1 легковую автомашину для одной жилой единицы;

- открытая стоянка из расчета одно место на одну жилую единицу;

- 2 отдельно стоящих или встроенных гаража или 2 места на открытой стоянке для 3-х жилых единиц на участке жилого дома для 3-х семей;

- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома.

**Условно разрешенные виды использования:**

- интернаты для престарелых;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом (втором этаже, подвале или цоколе) этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и количество мест не больше 50;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 150 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- объекты обслуживания на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 150 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

* объекты обслуживания в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* отделения милиции;
* автозаправочные станции.

## Ж2 Усадебная застройка с земельными участками

Зона односемейных индивидуальных жилых домов включая коттеджи

1. Предназначена для размещения усадебных, блокированных и коттеджных жилых домов на одну семью малой этажности (1-3 эт.) с приусадебными участками площадью в среднем 8 соток (разрешённое выделение земельных участков до 12 соток), для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру): от 75 м2 (включая площадь застройки); от 30 м2 (без застройки) до 4 соток.
2. Максимальная плотность застройки 1 500 м2/га.
3. Удельный вес озеленённых территорий – не менее 65%.
4. Высота жилых домов:
* до верха плоской кровли – не более 10 м;
* до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

Высота вспомогательных зданий и сооружений:

* до верха плоской кровли – не более 3 м;
* до конька скатной кровли – не более 5 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

1. В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек, и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений) с соблюдением следующих минимальных планировочных и нормативных требований к размещению:

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - до 6 м.:

- до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухэтажного дома – 5 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от хозяйственных и прочих построек – 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;

- отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника - 1 м;

- от открытой стоянки – 1 м;

- отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве составляет не менее 3 метров;

- расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 метров;

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома или коттеджа принимать не менее 20 метров;

- ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, светопрозрачность ограждения допускается не менее 40 %;

- на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и не выше 1,8 м;

- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.;

- при наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров допускается озеленение выше 2 метров, воздушный проём от линии электропередач до верха озеленения не менее 1 метра.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

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

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;

- парки, скверы, бульвары;

- сады, огороды;

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома и дома коттеджного типа на одну семью;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- спортплощадки;

- аптеки;

- поликлиники;

- пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- бани.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- теплицы;

- оранжереи;

- надворные туалеты;

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);

- строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.);

- сараи;

- резервуары для хранения воды;

- отдельно стоящий гараж на 1 легковую автомашину;

- встроенный в жилой дом гараж на 1 легковую машину;

- открытая стоянка на 1 автомашину.

**Условно разрешенные виды использования:**

- музеи, выставочные залы;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 120 кв. м;

- отделения милиции;

- объекты, связанные с отправлением культа.

Основное назначение зон - проживание в малоэтажной усадебной застройке низкой плотности с приусадебными (приквартирными) участками, предоставление образования, профилактика здоровья жителей.

Ж3 Жилая застройка в санитарно-защитных зонах

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

- новая жилая застройка не допускается, жилые дома подлежат расселению;

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

- пожарное депо;

- бани, прачечные;

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу.

## **ОД Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

## ОД1 Территории административно-делового, общественного и коммерческого назначения

**Разрешенные виды использования:**

* Административные здания, общественные организации, суды;
* Банки, биржи, страховые компании;
* Офисы, конторы;
* Многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей;
* Квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании ;
* Жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;
* Жилые единицы в зданиях смешанного использования, жилые единицы размещаются выше второго этажа; до 2-го этажа включительно разрешено размещение помещений для бизнеса и торговли;
* Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей;
* Специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктовых;
* Рынки, торговые зоны во временных сооружениях;
* Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;
* Предприятия питания, рассчитанные на малый поток посетителей;
* Объекты, связанные с отправлением культа;
* Музеи, выставочные залы;
* Развлекательные центры вместимостью менее 300 мест;
* Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения закрытые, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
* Аптеки;
* Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, мастерские по ремонту обуви (в том числе во временных объектах), ремонту квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, предприятия ритуальных услуг;
* Предприятия по ремонту бытовой техники;
* Бани, мини прачечные;
* Отделения связи, опорные пункты милиции;
* Пожарные депо, станции скорой помощи, больницы, госпитали общего типа, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты;
* Крытые стоянки индивидуального транспорта;
* Автозаправочные станции;
* Автостоянки открытого типа общего пользования.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;
* общественные туалеты;
* подземные и надземные гаражи.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* цирки;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
* рынки открытые и закрытые;
* автозаправочные станции.

## ОД 2 Учебно-образовательная зона

## **Разрешенные виды использования**

* Детские дошкольные учреждения;
* Школы, школы-интернаты, специализированные;
* Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры.

## ОД 3 Территории культовых (религиозных) объектов

## **Разрешенные виды использования**

* Конфессиональные объекты;
* Здания, строения, сооружения, связанные с обслуживанием конфессиональных объектов;
* Жилые дома служителей культа.

## **Р Рекреационные зоны**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, скверы, лесопарки, пляжи и иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться и особо охраняемые природные территории и природные объекты.

На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

## Р1 Территории, занятые лесами

Зоны предназначены для размещений в границе населенных пунктов благоустроенных мест отдыха общего пользования, учреждений и объектов для отдыха.

**Разрешенные виды использования**

* Предприятия питания, рассчитанные на малый поток посетителей;
* Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения закрытые;
* Открытые спортивные сооружения;
* Аттракционы;
* Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты;
* Общественные туалеты;
* Административные здания;
* Автостоянки открытого типа общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования**

* Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;
* Крытые стоянки индивидуального транспорта.

## Р 2 Природные территории в пределах населенного пункта

Зоны предназначены для размещений в черте населенных пунктов благоустроенных природных территорий.

**Разрешенные виды использования**

* Рекреационный ландшафт - леса, скверы, парки, сады, пруды, озера, водохранилища, пляжи;
* Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* места парковки легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования**

* Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих;
* Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.;
* Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;
* Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения закрытые;
* Открытые спортивные сооружения;
* Стадионы;
* Аттракционы;
* Общественные туалеты.

## Р3 Территории, занятые прудами, озерами и водохранилищами

Территории используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

## Р 4 Территории для отдыха, здравоохранения, туризма

Зоны предназначены для размещений в границах населенных пунктов санаторно-туристических учреждений.

**Разрешенные виды использования**

* Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.;
* Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих;
* Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых;
* Объекты, связанные с отправлением культа;
* Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения закрытые;
* Открытые спортивные сооружения;
* Стадионы;
* Аттракционы;
* Аптеки;
* Автостоянки открытого типа общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования:**

* Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;
* Больницы, клиники общего профиля;
* Психоневрологические больницы;
* Инфекционные, онкологические больницы;
* Амбулатории, поликлиники;
* Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты;
* Общественные туалеты;
* Крытые стоянки индивидуального транспорта.

## Р 5 Природные территории научно-исследовательского назначения

**Разрешенные виды использования**

* оранжереи, питомники, дендрариумы;
* обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки.

## **П Производственные зоны**

Производственные зоны, зоны для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

## П 1 Территория размещения производственных объектов

**Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- предприятия и склады V - IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м);

- парки, скверы, бульвары;

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- спортплощадки;

- аптеки;

- консультативные поликлиники;

- пункты первой медицинской помощи;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- бани;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельностоящем здании общей площадью не более 250 кв. м;

- административные организации, офисы, конторы;

- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;

- издательства и редакционные офисы с типографиями;

- компьютерные центры;

- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- парки грузового автомобильного транспорта;

- таксопарки, представление в аренду автомобилей;

- авторемонтные предприятия;

- автовокзалы.

**Производственная деятельность и коммунальное инженерно-техническое обеспечение:**

предприятия V класса вредности, санитарно-защитная зона - 50 м:

- производства строительной промышленности;

- производства по обработке древесины;

- производства по обработке животных продуктов;

- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- канализационные очистные сооружения;

- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

предприятия IV класса вредности, санитарно-защитная зона - 100 м:

- производства строительной промышленности;

- производства по обработке древесины;

- производства по обработке животных продуктов;

- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- канализационные очистные сооружения;

- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием;

- заведения среднего специального образования;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- станции скорой помощи;

- ветеринарные приемные пункты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные туалеты;

- магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв. м;

- отделения милиции;

- автозаправочные станции;.

## П2. Территории размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли

**Разрешенные виды использования:**

* Коммунальные и складские объекты;
* Предприятия питания, рассчитанные на малый поток посетителей;
* Амбулатории, поликлиники;
* Пункты первой мед. помощи, врачебные кабинеты;
* Предприятия по ремонту бытовой техники;
* Отделения связи, опорные пункты милиции;
* Пожарные депо, станции скорой помощи, отделения милиции, военкоматы, призывные пункты;
* Общественные туалеты;
* Офисы, конторы;
* Промышленные предприятия;
* Коммунально-складские сооружения;
* Гаражи;
* Мастерские автосервиса;
* Автозаправочные станции;
* Автопарки грузового транспорта;
* Автостоянки открытого типа общего пользования;
* Котельные большой мощности, ГРС;
* АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП;
* Сооружения энергообеспечения (электричество, газ);
* Антенные поля, радио и телевизионные вышки.

**Условно разрешенные виды использования**

* Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, рассчитанные на малый поток посетителей;
* Объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;
* Библиотеки, архивы, информационные центры;
* Ветеринарные поликлиники;
* Аптеки;
* Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, мастерские по ремонту обуви (в том числе во временных объектах), ремонту квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские, предприятия ритуальных услуг;
* Бани, мини прачечные.

## П3. Территории размещения иных видов производственной и инженерной инфраструктур

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования коммунальных и складских объектов, объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Разрешенные виды использования:**

* Коммунально-складские сооружения;
* Гаражи;
* Котельные большой мощности, ГРС;
* АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП;
* Водозаборные и очистные водопроводные сооружения;
* Сооружения энергообеспечения (электричество, газ).

## П 4 Территория озеленения санитарно-защитных зон

**Основные разрешенные виды использования:**

- жилая застройка не допускается, жилые дома подлежат расселению;

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

- пожарное депо;

- бани, прачечные;

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- местные и транзитные коммуникации;

- ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

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

## В производственных и коммунальных зонах, и на территориях санитарно-защитных зон возможно возникновение ЧС. При их возникновении на этих территориях действуют нормативные акты ГО.

## Ф Зоны резервного фонда

Зоны резервного фонда муниципальных земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а так же для размещения объектов рынка недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

В состав зон резервного фонда муниципальных земель относятся также проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования.

Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации поселения до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

## **СХ Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, размещения и развития объектов сельскохозяйственного назначения.

 СХ 1, СХ2 Зона сельскохозяйственного назначения

**Разрешенные виды использования**

* Сельскохозяйственные объекты;
* Сельскохозяйственные предприятия;
* Внутрихозяйственные дороги;
* Коммуникации;
* Научно-исследовательские учреждения;
* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
* Опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
* Все виды животноводческой деятельности;
* Все виды растениеводства;
* Подсобные хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования**

* Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского), личного подсобного хозяйства;
* Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства;
* Антенные поля, радио и телевизионные вышки.

##  **СН Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

## СН1 Ритуального назначения

**Разрешенные виды использования**

* Объекты, связанные с отправлением культа;
* Кладбища;
* Проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
* Размещение объектов, связанных с ритуальными услугами.

 СН2 Складирования и захоронения отходов (в т. ч. скотомогильники)

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв.м. Уровень грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

* жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) — 1000 м;
* скотопрогонов и пастбищ — 200 м;
* автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории — 50-300 м.

***Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.***

**Разрешенные виды использования**

* помещения для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов;
* подъездные пути.

Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением санитарно-защитных зон.

**Разрешенные виды использования**

* на площадках, на которых возможно осуществление мероприятий и инженерных решений, исключающих загрязнение окружающей среды;
* с подветренной стороны (для ветров преобладающего направления) по отнашению к населенным пунктам и зонам отдыха;
* ниже мест водозаборов питьевой воды, рыбоводных хозяйств;
* на землях несельскохозяйственного назначения или непригодных для сельского хозяйства либо на сельскохозяйственных землях худшего качества;
* в соответствии с гидрогеологическими условиями на участках со слабо фильтрующими грунтами (глиной, суглинками, сланцами), с залеганием грунтовых вод при их наибольшем подъеме, с учетом подъема воды при эксплуатации полигона не менее 2 м от нижнего уровня захороняемых отходов.

## **Т Зоны транспортной инфраструктуры**

Т 1 Полосы отводов дорог федерального, республиканского и местного значения

**Разрешенные виды использования**

* остановочные пункты общественного транспорта;
* автовокзал;
* здания и сооружения по обслуживанию автотранспортных средств;
* магазины;
* полоса отвода магистральных дорог;
* АЗС, объекты дорожного сервиса;
* механическая мойка.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

**Условно разрешенные виды использования**

* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания.

## Т 2 Внешнего транспорта; Местного и индивидуального транспорта

**Разрешенные виды использования**

* Гаражи;
* Мастерские автосервиса;
* Автозаправочные станции;
* Автопарки грузового транспорта;
* Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки;
* Автостоянки открытого типа общего пользования;
* Автовокзалы.

**Условно разрешенные виды использования**

• Объекты мелко-розничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки.

**Типологию поперечных профилей см. в приложении.**

## **Статья 40. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

2. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

## Глава 2.2. Градостроительный регламент по параметрам застройки

## 1. Настоящий градостроительный регламент по параметрам застройки разработан на основании Постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 7 февраля 2008 г. N 21 "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики"

2. На территориях населенных пунктов (включающих жилые общественно-деловые зоны, зоны садовых, огородных товариществ и др.) градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

1. Процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.
2. Процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка.
3. Плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (зоны) — тыс.кв.м./га;
4. Минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии).
5. Баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций.
6. Баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий.
7. Показатели мест парковки индивидуальных транспортных средств.

Требования и параметры застройки, не приведенные в настоящих Правилах землепользования и застройки, устанавливаются на основании нормативов градостроительного проектирования и других нормативных правовых документов федерального и регионального уровней.

## **Статья 41. Параметры жилой застройки в Сыресинском сельском поселении**

* + 1. Параметры малоэтажной жилой застройки.

Основные параметры малоэтажной застройки могут быть следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Этажность зданий | Процент застройки (%) | Процент использования территорий | Плотность жилого фонда (тыс. кв. м. /га) |
| 2 | 26-39 | 0,4-0,5 | 3,6-4,8 |
| 3 | 23-36 | 0,4-0,7 | 4,4-6,1 |
| 4 | 19-32 | 0,5-0,8 | 4,9-7,0 |

Доля площади зоны может быть принята для осуществления: основных функций - 61-69%, вспомогательных функций -13-19%, прочих функций -17-20%.

* 1. Параметры малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Размер приквартирного земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры |
| Процент застройки (%) | Процент использования территории |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| 200 | 160 | 40 | 0,8 |
| 100 | 100 | 50 | 1,0 |

3. Параметры усадебной застройки.

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах.

Предельно допустимые параметры в зоне коттеджной и усадебной застройки могут быть следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки | Размер земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры |
| Процент застройки (%) | Процент использования территории |
| А | 1200 и более | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| Б | 800 | 480 | 20 | 0,4 |
| 600 | 360 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |
| 400 | 240 | 30 | 0,6 |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| В | 200 | 160 | 40 | 0,8 |

Примечание:

А — усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000-1200 кв.м. И более с развитой хозяйственной частью;

Б — застройка коттеджного типа с размером участков 400-800 кв.м. И коттеджно-блокированного типа (двух-, трех-, четырехквартирные сблокированные дома с участками 300-400 кв.м. С минимальной хозяйственной частью);

В — многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 кв.м.

Требования и параметры застройки в зонах садовых, огородных товариществ.

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Ширина в красных линиях должна быть для улиц - не менее 9 м, для проездов - не менее 7 м.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

## **Статья 42. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем для 70% расчетного парка легкового автотранспорта в том числе:

в жилых районах - 30%,

в производственных зонах - 10%,

в зонах отдыха - 15%.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м/машино-место:

для гаражей одноэтажных - 30

для наземных стоянок - 25

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв.м, а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов - до 18,0 кв.м. на автомобиль.

## **Статья 43. Рекреационные зоны**

1. Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон следует принимать, чел/га, не более:

* городских парков 100
* парков зон отдыха 70
* парков курортов 50
* лесопарков (лугопарков, гидропарков) 10
* лесов 1-3

2. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полян - почвозащитные посадки, при числе единовременных посетителей 50 чел/га и более - мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.

1. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах ландшафтно-рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях, необходимость и обоснования которого доказывается проектной документацией.

1. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по следующей таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| **Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства** | **Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси** |
| **Ствола дерева** | **кустарника** |
| Наружная стена здания, сооруженияКрай тротуара или садовой дорожкиКрай проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы обочины, дороги или бровка канавыМачта и опора осветительной сетиПодошва откоса, террасыПодошва или внутренняя грань подпорной стенкиПодземные сети- газопровод, канализация- тепловая сеть- водопровод, дренаж- силовой кабель и кабель связи | 5 .00 .72 .04 .01 .01 .52 .02 .02 .0 | 1 .50 .51 .0-0 .5-1 .0-0 .7 |

Примечания: 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

## Зоны отдыха

Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха — не менее 300м.

В перечень разрешенных видов строительства допускаются объекты, связанные непосредственно с рекреационной деятельностью (пансионаты, кемпинги, базы отдыха, пляжи, спортивные и игровые площадки и др.), а также с обслуживанием зон отдыха (загородные рестораны, кафе, центры развлечения, пункты проката и др.).

## **Статья 44. Производственные зоны**

Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации," проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий.

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса опасности по действующему СанПиН.

Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80\* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

На предзаводских территориях следует предусматривать парковки автотранспорта.

Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны направляться на локальные очистные сооружения.

## **Статья 45. Зоны инженерной инфраструктуры**

1. Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс. мЗ/сут, следует принимать по проекту, но не более, (га):

до 0,8 -1

св. 0,8 до 12 - 2

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более указанных в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м/сут | Размеры земельных участков, га |
| очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| Св. 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |

Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, располагаемых в районах жилой застройки, следует принимать по таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков, га, котельных, работающих |
| на твердом топливе | на газомазутном топливе |
| До 5 | 0,7 | 0,7 |
| От 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |

2. Размещение золошлакоотвалов следует предусматривать вне селитебной территории. Условия размещения золошлакоотвалов и определение размеров площадок для них должны соответствовать требованиям СНиП 41-02-2003.

3. Размеры санитарно-защитных зон от котельных определяются в соответствии с действующими санитарными нормами.

4. Размеры земельных участков газонаполнительных станций (ГНС) в зависимости от их производительности следует принимать по проекту, но не более, га, для станций производительностью:

10 тыс. т/год. 6

20 тыс. т/год 7

1. Размеры земельных участков газонаполнительных пунктов (ГНП) и промежуточных складов баллонов (ПСБ) следует принимать не более 0,6 га.
2. Размещение предприятий, зданий и сооружений связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования следует осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.

## Глава 2.3. Зоны с особым режимом использования территории

**Статья 46. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон**

Водоохранные подзоны представлены подзонами со следующими присвоенными кодами:

ПЗП - Прибрежные защитные полосы

ВОЗ - Водоохранные зоны

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1. распашка земель;
2. размещение отвалов размываемых грунтов;
3. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

## **Статья 47. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон**

Санитарно-защитные подзоны представлены санитарно-защитными подзонами от промпредприятий и от воздушных линий электропередач.

1. Санитарно-защитные подзоны от промпредприятий

В санитарно-защитных подзонах от промпредприятий в ареалах санитарно-защитных зон возникают дополнительные требования и ограничения.

В санитарно-защитных подзонах от промпредприятий должен осуществляться постоянный мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды в этих санитарно-защитных подзонах. Результаты анализа должны представляться в администрацию Сыресинского сельского поселения, отражать показатели характера и интенсивности негативного воздействия конкретных источников и предлагать перечень мер по снижению вредного воздействия и сокращению пространств недостаточно благоприятной экологической обстановки (вплоть до реконструкции или перепрофилирования предприятия).

Утверждение норм проектирования и проектной документации о строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитных подзон от промпредприятий допускается только при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

Запрещается:

Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитных зон не допускается.

В СЗЗ не допускается строительство объектов для проживания людей.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

2.Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фазных проводов устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- для ЛЭП 1150 кВ - 55 м, ЛЭП 750 кВ - 40 м, ЛЭП 500 кВ -30 м, ЛЭП 330 кВ - 20 м, ЛЭП 110 кВ - 20 м, ЛЭП 35 кВ- 15м.

- Охранные зоны ЛЭП 220, 150 кВ - 25 м, ЛЭП до 20 кВ - 10 м.

Основные виды разрешенного использования:

* проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

Запрещается:

* новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
* предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
* размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
* производство работ с огнеопасными, горючими и горюче- смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
* размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

## **Статья 48. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком**

В подзонах затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком, предъявляются дополнительные требования.

В подзонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В подзонах катастрофического затопления запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

## **Статья 49. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры (N)**

Градостроительное регулирование (в т.ч. градостроительное зонирование) в зонах обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры устанавливается правовыми документами, регулирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, к которым могут относиться:

- Проекты границ зон охраны объектов культурного наследия;

- Проекты реконструкции отдельных территорий, отнесенных к категории достопримечательных мест, разрабатываемые в соответствии с указанными выше документами.

Отдельные специальные требования могут устанавливаться на основании требований международных договоров и международного права, ратифицированных Российской Федерацией и имеющих отношение к отдельным территориям Сыресинского сельского поселения, по отношению к которым эти договоры и правовые акты действуют.

Во всех случаях – после введения в действие соответствующих (указанных выше) правовых документов, генеральный план Сыресинского сельского поселения и настоящие Правила землепользования и застройки Сыресинского сельского поселения подлежат корректировке в целях их приведения в соответствие с введенными в действие правовыми документами, регламентирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры Сыресинского сельского поселения.

## **ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЫРЕСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОРЕЦКОГО района ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

 1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в Сыресинском сельском поселении Порецкого района Чувашской Республики (далее – Комиссия) является постоянно действующим координационным органом при администрации Сыресинского сельского поселения Порецкого района Чувашской Республики, созданным для организации подготовки проекта правил землепользования и застройки Сыресинского сельского поселения Порецкого района Чувашской Республики, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории Сыресинского сельского поселения Порецкого района Чувашской Республики, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

 2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Чувашской Республики, а также Положением о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Сыресинского поселения.

 3. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки утверждается главой администрации поселения.

**Перечень НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;**
* **земельный КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **Водный кодекс Российской Федерации,**
* **фз "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЬЕЛЬНОГО КОДЕКСА российской ФЕДЕРАЦИИ";**
* **фз 73 "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" 27 декабря 2002 г N 184-ФЗ**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24 ИЮЛЯ 2007 ГОДА N 221-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»,**

* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕМ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ"
* Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 "Об утверждении Формы градостроительного плана земельного участка"
* Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства."
* Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"
* ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 13 ФЕВРАЛЯ 2006 Г. N 83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ"
* ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 5 марта 2007 г. N 145 «О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ Изысканий»
* ЗАКОН ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ «О РЕГУЛИРОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»
* Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 7 февраля 2008 г. N 21 "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики"
* Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Сыресинского поселения
* Положение о составе и порядке Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Сыресинского сельского поселения Порецкого района Чувашской Республики

## **Часть 4. Карты (схемы) градостроительного зонирования**

## Карты градостроительного зонирования Сыресинского сельского поселения (составлены на основе генерального плана Сыресинского сельского поселения) и входящих в него населенных пунктов.

## **Приложения**