

Приложение  
к решению Совета народных депутатов  
поселка Городищи  
от 26.12.2012 № 67/16

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**муниципального образования**

**«Поселок Городищи»**

**Петушинского района  
Владимирской области**

## Преамбула

Правила землепользования и застройки поселка Городищи (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом поселка, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Владимирской области, Петушинского района и поселка Городищи.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана поселка Городищи. Полномочия посёлка Городищи определены в соответствии с 131-ФЗ от 06.10.2003, в т.ч. и в части распоряжения земельными участками. Настоящие Правила землепользования и застройки распространяются на участки, находящиеся в собственности поселка Городищи. Земельные участки, собственность на которые не разграничена предоставляются в порядке настоящих Правил с учетом нормативно-правовых актов Петушинского района и с участием Комитета по управлению муниципальным имуществом Петушинского района.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории поселка – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселка Городищи, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселка;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использова-

ния земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- предоставление земельных участков, находящихся в собственности поселка Городищи, для строительства физическим и юридическим лицам;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила.

## **Глава 1. Общие положения**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории поселка в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Совета народных депутатов поселка Городищи, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более, чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства** – мероприятия, включающие в себя 1) подготовку документации по планировке территории; 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

**Заявитель** – физическое или юридическое лицо, желающее приобрести земельный участок для строительства и подавший соответствующее заявление в администрацию поселка Городищи.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

**Линии застройки** – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

**Инвестиционный договор** – сделка, заключаемая между администрацией поселка Городищи и застройщиком (заявителем), направленная на осуществление инвестиционной деятельности и представляющая собой смешанный договор, содержащий обязательства сторон по выполнению условий застройки земельного участка (обеспечение подготовки документации по планировке

территории, строительство и реконструкция объектов капитального строительства и др.).

**Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация поселка Городищи обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:
  - публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
  - создания условий для ознакомления с Правилами у специалиста по землепользованию администрации поселка Городищи;
  - предоставления Правил в библиотеку поселка Городищи.
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Владимирской области и поселка Городищи.
4. Нормативные и индивидуальные правовые акты поселка Городищи в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

**Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом поселка Городищи и документацией по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана поселка Городищи и не должны ему противоречить.  
В случае внесения изменений в Генеральный план поселка, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.
2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана поселка, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

**Статья 4. Застройщики**

1. 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.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией поселка Городищи об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

#### **Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета народных депутатов пос. Городищи в области землепользования и застройки относятся:

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

2. К полномочиям главы поселка Городищи относятся:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

3. К полномочиям администрации поселка Городищи относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;



## **Глава 2. Предоставление земельных участков для строительства**

### **Статья 6. Общие требования к предоставлению земельных участков для строительства**

Общие требования к предоставлению земельных участков для строительства:

-- предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации и Владимирской области, законодательства поселка Городищи, а также в соответствии с документами территориального планирования Владимирской области и поселка Городищи;

-- земельные участки для строительства предоставляются как с предварительным, так и без предварительного согласования места размещения объекта;

-- земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости;

-- земельные участки для строительства предоставляются в собственность (только на торгах) либо в аренду (на торгах и в случаях, установленных настоящими Правилами);

-- предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта капитального строительства в поселке Городищи в соответствии с проектами планировки территории и настоящими Правилами застройки, в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, для жилищного строительства, в том числе индивидуального, а также для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

-- при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

-- при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам на определённом праве и условиях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивается подготовка соответствующей информации и её заблаговременная публикация;

-- при предоставлении земельных участков должны отсутствовать споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

### **Статья 7. Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места**

## **размещения объекта по инициативе заявителя (кроме индивидуального жилищного строительства)**

1. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта производится при:

- строительстве жилых домов (кроме объектов индивидуального жилищного строительства);
- строительстве объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- строительстве промышленных объектов.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства установлены статьёй 30.1 Земельного кодекса РФ.

2. В целях предоставления земельного участка заинтересованное лицо подаёт в администрацию поселка Городищи заявление о предоставлении земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта на имя главы поселка .

3. В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- испрашиваемый земельный участок;
- строительные намерения заявителя;
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются: 1) для юридических лиц – копии: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации юридического лица; свидетельства о постановке на налоговый учёт по месту регистрации и по месту нахождения имущества; 2) для физических лиц – копии: паспорта гражданина, свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей).

К заявлению могут прилагаться эскизные проектные и другие материалы, иллюстрирующие строительные намерения заявителя (параметры объекта (этажность, общая площадь, наличие встроенных помещений для обслуживания, рабочая площадь, основное конструктивное решение, материал стен), предполагаемая потребность в энергоресурсах и т.п.).

4. Заявление регистрируется в день подачи и не позднее следующего дня с момента регистрации направляется главе поселка Городищи, который направляет его в Отдел по управлению имуществом и землепользованию (далее также – Отдел, Отдел по управлению имуществом и землепользованию) и специалисту по землепользованию.

5. Отдел в течение 7-ми дней определяет:

- наличие прав 3-х лиц на земельный участок;
- возможность предоставления земельного участка на испрашиваемом праве (при необходимости Отдел проводит консультации с соответствующими органами администрации поселка Городищи).

Подготовленную информацию Отдел направляет специалисту по землепользованию.

6. Специалист по землепользованию в течение 10-ти дней:

- определяет разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;
- проверяет строительные намерения заявителя на соответствие требованиям градостроительного регламента.

7. При принятии положительного решения по вопросам, указанным в абзаце третьем части 5 и абзаце третьем части 6 настоящей статьи, специалист по землепользованию письменно оповещает заявителя о принятом решении. Заявитель также информируется о наличии прав 3-х лиц на испрашиваемый земельный участок, в том числе на объекты, на нём расположенные.

8. В случае несоответствия строительных намерений градостроительному регламенту специалист по землепользованию отказывает заявителю в предоставлении земельного участка.

9. Все имеющиеся материалы (заявление, проект границ и т.п.) специалист по землепользованию передаёт на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия).

10. Комиссия по землепользованию и застройке в течение 2-х недель:

- определяет вид проведения торгов (аукцион или конкурс);
- если имеются права 3-х лиц на земельный участок: определяет условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка(-ов) для муниципальных нужд (в этом случае определяет условия инвестиционного договора (конкурсные условия));
- готовит проект постановления главы поселка о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды;
- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация поселка / уполномоченное органом местного самоуправления лицо (далее также – уполномоченное лицо) / заявитель).

11. Комиссия отказывает заявителю в дальнейшем рассмотрении заявления при недостижении согласия об условиях инвестиционного договора – кон-

курсных условиях (при необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд).

12. В случае необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд, Комиссия передаёт все материалы в Отдел по имуществу и землепользованию. Выкуп земельного участка производится в соответствии со статьями 24-29 настоящих Правил.

13. Глава поселка Городищи, в течение 3-х дней с момента получения подготовленных материалов от Комиссии, после согласования с Советом народных депутатов поселка Городищи, принимает решение (постановление) о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды. В данном постановлении также содержатся условия (конкурсные) инвестиционного договора (если он заключается), определённые Комиссией.

14. На основании данного постановления главы поселка в течение 2-х месяцев администрация, уполномоченное лицо или заявитель запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение, а также обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

15. Отдел по имуществу и землеустройству и землепользованию организует и проводит торги по продаже земельного участка для строительства или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

Торги проводятся в соответствии со статьями 38, 38.1 Земельного кодекса РФ, а также Постановлением Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11.11.02. № 808.

16. Протокол о результатах торгов является основанием заключения договора купли-продажи (аренды) земельного участка и государственной регистрации права собственности (договора аренды). Одновременно с договором купли-продажи (аренды) земельного участка заключается инвестиционный договор.

**Статья 8. Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта по инициативе заявителя (кроме индивидуального жилищного строительства) с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного**

## **участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства**

1. Заинтересованное лицо подаёт в администрацию поселка Городищи заявление о предоставлении земельного участка для строительства согласно частям 2-5 статьи 7 настоящих Правил.

2. Специалист по землепользованию в течение 10-ти дней:

- определяет разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;

- проверяет строительные намерения заявителя на соответствие требованиям градостроительного регламента;

- определяет необходимость предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров).

3. Информирование заявителя, отказ в дальнейшем рассмотрении заявления, отказ в предоставлении заявителю земельного участка производятся в соответствии с частями 7-8 статьи 7 настоящих Правил.

4. Определив необходимость предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров, специалист по землепользованию передаёт все имеющиеся материалы (заявление, проект границ и т.п.) на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке с указанием на необходимость проведения публичных слушаний.

5. Комиссия готовит проект постановления главы поселка Городищи о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров и после его утверждения главой организует и проводит публичные слушания.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров проводятся Комиссией согласно статье 16 настоящих Правил.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе поселка Городищи.

7. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка в течение трёх дней, а при предоставлении разре-

шения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций, глава поселка Городищи принимает решение о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте поселка Городищи в сети «Интернет».

8. В случае принятия положительного решения о предоставлении соответствующего разрешения Комиссия в течение 2-х недель с момента его принятия:

- определяет вид проведения торгов (аукцион или конкурс);
- если имеются права 3-х лиц на земельный участок: определяет условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка(-ов) для муниципальных нужд (в этом случае определяет условия инвестиционного договора – конкурсные условия);
- готовит проект постановления главы поселка о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды;
- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация поселка / уполномоченное лицо / заявитель).

9. Комиссия отказывает заявителю в дальнейшем рассмотрении заявления при недостижении согласия об условиях инвестиционного договора (при необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд).

10. В случае необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд, Комиссия передаёт все материалы в Отдел по имуществу и землеустройству. Выкуп земельного участка производится в соответствии со статьями 24-29 настоящих Правил.

11. Глава поселка Городищи в течение 3-х дней с момента получения подготовленных материалов от Комиссии, после согласования с Советом народных депутатов поселка Городищи, принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров и решение (постановление) о формировании земельного участка для предоставления для строительства без предварительного согласования места размещения объекта и о проведении торгов по продаже такого земельного участка или продаже права его аренды. В данном постановлении также содержатся условия инвестиционного договора (если он заключается), определённые Комиссией.

12. Дальнейшее рассмотрение заявления производится в соответствии с частями 14-16 статьи 7 настоящих Правил.

**Статья 9. Порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства**

1. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется 1) в собственность или в аренду на аукционе; 2) в аренду на аукционе; 3) в аренду без проведения аукциона. Способ предоставления земельного участка определяется в соответствии с частями 5-10 настоящей статьи.

2. В целях предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства заинтересованное лицо подаёт в администрацию поселка Городищи заявление о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Подача заявления, его регистрация, передача в Отдел по управлению имуществом и землепользованию и рассмотрение заявления Отдел по имуществу и землеустройству производится в порядке, установленном частями 2-5 статьи 7 настоящих Правил.

3. Специалист по землепользованию в двухнедельный срок:

- определяет разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;

- проверяет строительные намерения заявителя на соответствие требованиям градостроительного регламента;

- готовит главе поселка предложения: о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- предаёт все подготовленные материалы главе поселка Городищи.

4. Отказ в предоставлении заявителю земельного участка производится в соответствии с частью 8 статьи 7 настоящих Правил.

5. Глава поселка в течение 3-х дней после согласования с Советом народных депутатов поселка Городищи:

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо принимает решение о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- даёт указание специалисту по землепользованию подготовить соответствующие проекты постановлений;

- обеспечивает информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (в случае предоставления земельного участка без аукциона).

6. Специалист по землепользованию в двухнедельный срок готовит: 1) проект постановления главы поселка о формировании земельного участка и о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо 2) проект постановления главы поселка о формировании земельного участка и о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

7. На основании одного из утвержденных постановлений главы поселка, указанных в части 6 настоящей статьи, в течение 2-х месяцев администрация поселка, уполномоченное лицо или заявитель запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение, а также обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

8. В случае, если главой поселка принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, Отдел по имуществу и землеустройству организует и проводит торги по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка.

9. В случае, если главой поселка принято решение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства и в течение одного месяца со дня опубликования данного решения ни одного заявления не поступило, глава поселка принимает решение (постановление) о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду заявителю. На основании этого постановления с заявителем заключается договор аренды земельного участка.

10. В случае поступления хотя бы одного заявления о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, Отдел по управлению имуществом и землепользованию организует и проводит аукцион по продаже права аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.



**Статья 10. Порядок предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства**

1. Заинтересованное лицо подаёт в администрацию поселка Городищи заявление о предоставлении земельного участка для строительства согласно частям 2-5 статьи 7 настоящих Правил.

2. Отдел по управлению имуществом и землепользованию в течение 14-ти дней:

- определяет разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;

- проверяет строительные намерения заявителя на соответствие требованиям градостроительного регламента;

- готовит главе поселка предложения: о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- определяет необходимость предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров;

- предаёт все подготовленные материалы на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке с указанием на необходимость проведения публичных слушаний.

3. Отказ в предоставлении заявителю земельного участка производится в соответствии с частью 8 статьи 7 настоящих Правил.

4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров осуществляется Комиссией согласно частям 5-7 статьи 8 настоящих Правил.

5. В случае принятия положительного решения о предоставлении соответствующего разрешения Комиссия в течение 1 недели с момента его принятия:

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация поселка / уполномоченное лицо / заявитель);

6. Глава поселка в течение 3-х дней после согласования с Советом народных депутатов поселка Городищи:

- принимает решение (постановление) о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или на отклонение от предельных параметров;

- принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка, либо принимает решение о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства;

- даёт указание специалисту по землепользованию подготовить соответствующие проекты постановлений;

- обеспечивает информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (только при принятии решения о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства).

7. Дальнейшее рассмотрение заявления происходит согласно частям 6-10 статьи 9 настоящих Правил.

**Статья 11. Порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (в том числе с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства)**

1. Предоставление земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства производится в соответствии со статьёй 7 настоящих Правил, с особенностями, установленными настоящей статьёй.

2. Предоставление земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства с предоставлением разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства производится в соответствии со статьёй 8 настоящих Правил, с особенностями, установленными настоящей статьёй.

3. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются в аренду на аукционе.

4. В заявлении о предоставлении земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, помимо сведений, перечисленных в абз.1 ч.3 ст.7 настоящих Правил, указываются предложения по планировке, межеванию и застройке соответствующей территории.

5. Комиссия по землепользованию и застройке имеет право отказать заявителю в предоставлении земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства в случае недостижения согласия о максимальных сроках подготовки проекта планировки и проекта межевания соответствующей территории; о максимальных сроках выполнения работ по обустрой-

ству территории; о максимальных сроках осуществления жилищного и иного строительства и других требований, касающихся освоения участка.

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плата за подключение у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не запрашиваются.

7. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства производится в порядке, установленном статьёй 38.2 Земельного кодекса РФ.

## **Статья 12. Порядок предоставления земельного участка для строительства частному застройщику по инициативе органа местного самоуправления**

1. При размещении объекта капитального строительства местного значения поселка Городищи, а также в случае необходимости строительства в целях обеспечения муниципальных нужд, либо по решению органа местного самоуправления, земельные участки для строительства предоставляются застройщикам по инициативе органов местного самоуправления.

2. В случаях, указанных в ч.1 настоящей статьи, администрация поселка Городищи готовит Перечни зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, либо Перечни земельных участков, предоставляемых для строительства (в том числе в целях обеспечения муниципальных нужд).

3. Данные Перечни утверждаются главой поселка Городищи и направляются в Комиссию по землепользованию и застройке для формирования земельных участков как объектов недвижимости.

4. Комиссия в течение 2-х недель:

- рассматривает представленные Перечни и готовит проекты решений главы поселка о формировании земельных участков в соответствии с Перечнями и о проведении торгов по продаже таких земельных участков или продаже права их аренды;

- определяет источник финансирования работ по формированию земельного участка (администрация поселка / уполномоченное лицо);

- определяет права, на которых предоставляются земельные участки;

- определяет вид торгов по продаже земельных участков для строительства или продаже права аренды таких земельных участков;

- определяет условия проведения торгов.

5. Администрация поселка или уполномоченное лицо в двухмесячный срок:

- запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение;

- обеспечивает выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации;

- обеспечивает государственный кадастровый учёт земельного участка.

6. Специалист по землепользованию в течение 10-ти дней обеспечивает подготовку градостроительных планов земельных участков и предоставляет их на утверждение главы поселка Городищи, который их утверждает в трёхдневный срок с момента получения.

7. Отдел по управлению муниципальным имуществом и землепользованию организует и проводит торги по продаже земельных участков для строительства или продаже права на заключение договора аренды таких земельных участков.

### **Статья 13. Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта**

1. В целях предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта заявитель подаёт в администрацию поселка Городищи заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

2. В заявлении указываются:

- данные о заявителе;

- назначение объекта;

- предполагаемое место его размещения;

- обоснование примерного размера земельного участка;

- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются: 1) для юридических лиц – копии: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации юридического лица; свидетельств о постановке на налоговый учёт по месту регистрации и по месту нахождения имущества; 2) для физических лиц – копии: паспорта гражданина, свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей).

К заявлению могут прилагаться эскизные проектные и другие материалы, иллюстрирующие строительные намерения заявителя (параметры объекта (этажность, общая площадь, наличие встроенных помещений для обслужива-

ния, рабочая площадь, основное конструктивное решение, материал стен), предполагаемая потребность в энергоресурсах и т.п.).

3. Заявление регистрируется в день подачи и не позднее следующего дня с момента регистрации направляется главе поселка Городищи, который передаёт его в Отдел по управлению имуществом и землепользованию и специалисту по архитектуре.

4. Отдел по имуществу и землеустройству в течение 7-ми дней определяет наличие прав на 3-х лиц земельный участок и подготовленную информацию направляет Главе поселения.

5. Отдел в течение 10-ти дней:

- определяет разрешённое использование земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;

- проверяет строительные намерения заявителя на соответствие требованиям градостроительного регламента.

6. При принятии положительного решения по вопросам, указанным в абзаце третьем части 6 настоящей статьи, Отдел письменно оповещает заявителя о принятом решении. Заявитель также информируется о наличии прав 3-х лиц на испрашиваемый земельный участок, в том числе на объекты, на нём расположенные.

7. В случае несоответствия строительных намерений градостроительному регламенту Отдел отказывает заявителю в предоставлении земельного участка.

8. Все имеющиеся материалы (заявление, проект границ и т.п.) Отдел передаёт на рассмотрение Комиссии по землепользованию и застройке.

9. Комиссия в течение 2-х недель: 1) рассматривает документы, обеспечивает выбор земельного участка и оформляет акт о выборе земельного участка; 2) определяет условия по расселению жителей, сносу объектов и выявляет необходимость выкупа земельного участка (-ов) для муниципальных нужд (в этом случае определяет условия инвестиционного договора, заключаемого с застройщиком).

10. При невозможности выбрать земельный участок Комиссия письменно мотивированно отказывает заявителю в размещении объекта.

11. При выборе земельного участка Комиссия передаёт все материалы и документы главе поселка Городищи для информирования населения о предстоящем предоставлении земельного участка для строительства и принятии решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка.

12. Глава также информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности-

сти, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного выкупа для муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности физических и юридических лиц, глава информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

13. В случае необходимости выкупа земельного участка для муниципальных нужд, Комиссия передаёт все материалы в Отдел, который обеспечивает расчёт убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потери сельскохозяйственного производства или потери лесного хозяйства.

Выкуп земельного участка производится в соответствии со статьями 24-29 настоящих Правил.

14. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ выдаётся заявителю в семидневный срок со дня его утверждения. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет.

15. Заявитель, на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта, обеспечивает:

- установление границ земельного участка на местности;
- изготовление градостроительного плана земельного участка;
- государственный кадастровый учёт земельного участка;
- запрос организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также платы за подключение;
- снос объектов, расселение жителей;
- подаёт в администрацию заявление о предоставлении сформированного земельного участка для строительства.

16. Отдел по управлению имуществом и землепользованию в двухнедельный срок с момента предоставления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка готовит проект постановления главы поселка Городищи о предоставлении земельного участка для строительства в аренду, которое является основанием заключения договора аренды земельного участка и его государственной регистрации. Одновременно с договором купли-продажи (аренды) земельного участка заключается инвестиционный договор.

**Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых статьёй 42 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

При предоставлении земельных участков для строительства в соответствии со статьями 8, 10, 11 настоящих Правил, заявления о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка не требуется.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 16 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации поселка Городищи.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При предоставлении земельных участков для строительства в соответствии со статьями 8, 10, 11 настоящих Правил, заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не требуется.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 16 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации поселка Городищи.

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

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных парамет-



ров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Статья 16. **Публичные слушания**

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения поселка Городищи, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы поселка Городищи

3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия. В данном решении указывается:

- день, время, место проведения публичных слушаний;

- рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила землепользования и застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

- место и срок проведения экспозиции;

- председательствующий на публичных слушаниях;

- секретарь публичных слушаний.

Решение главы поселка Городищи о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения через сайт администрации посёлка Городищи в сети «Интернет».

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предостав-

лении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения поселка Городищи – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

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

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное

разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой поселка Городищи решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;

- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

### **Глава 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

#### **Статья 17. Проектная документация**

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

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

#### **Статья 18. Разрешение 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, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдаёт глава пос. Городищи или уполномоченное лицо, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Владимирской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Владимирской области или органом местного самоуправления поселка Городищи в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация поселка Городищи имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

#### **Статья 19. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт Глава или уполномоченное лицо.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.

#### **Статья 20. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.



2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54.

## Глава 4. Планировка территории<sup>1</sup>

### Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- 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 планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

---

<sup>1</sup> Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются специализированной организацией по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления поселка Городищи, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- красные линии;

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

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

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

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

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

- и другие.

## **Статья 22. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории поселка Городищи осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Владимирской области, Генеральным планом поселка Городищи, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного

наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления поселка Городищи, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией поселка Городищи;
- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация поселка Городищи.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается специалистом по землепользованию. Документация по планировке территории утверждается главой поселка Городищи.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Указанное в абз.2 ч.3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить специалисту по землепользованию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Отдел по имуществу и землепользованию по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

10. Специалист по землепользованию осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения Отделом разработанной документации по планировке. По результатам проверки Отдел выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передаёт её главе поселка Городищи или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава поселка Городищи принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 16 настоящих Правил.

12. Специалист по землепользованию направляет главе местной администрации подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава местной администрации, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в Отдел на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка заказывается в специализированной организации. Градостроительный план земельного участка проверяется специалистом по землепользованию администрации поселка Городищи и утверждается главой администрации. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка в специализированной организации.

18. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 года № 840.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Владимирской области, органы местного самоуправления поселка Городищи, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 5. Публичные сервитуты. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд**

### **Статья 23. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории поселка Городищи**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации поселка Городищи (далее – Отдел) заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Отдел в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз. 2 ч. 5 настоящей статьи, главе поселка Городищи. Глава поселка, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Отдел по имуществу и землеустройству имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 16 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации поселка Городищи.

9. Глава местной администрации в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;



- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы администрации поселка Городищи согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации поселка Городищи заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы администрации поселка Городищи об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы администрации поселка Городищи о прекращении публичного сервитута (ч. 9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы местной администрации об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладелец, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации поселка Городищи соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (земледелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем вы-

купа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией поселка Городищи убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

#### **Статья 24. Изъятие, в том числе путём выкупа, земель для муниципальных нужд**

1. Участниками отношений, возникающих при изъятии, в том числе путём выкупа, земель для муниципальных нужд выступают муниципальное образование, физические и юридические лица - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, иные лица.

2. Могут подлежать изъятию (выкупу) земельные участки, не находящиеся в муниципальной собственности и относящиеся к категории земель поселений.

3. Органом администрации поселка Городищи, уполномоченным на осуществление действий по изъятию (выкупу) земельных участков для муниципальных нужд, является Отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации поселка Городищи.

4. Под муниципальными нуждами понимается необходимость выполнения задач, указанных в части 1 статьи 25 настоящих Правил, 1) при полном или частичном финансировании планировки территории и строительства объектов капитального строительства из средств местного бюджета поселка Городищи; 2) при привлечении заёмных (частных) средств для планировки территории и строительства объектов капитального строительства с определением условий привлечения средств в инвестиционном договоре.

#### **Статья 25. Основания для изъятия, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие (выкуп) земельных участков для муниципальных нужд поселка Городищи у собственников осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

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

автомобильные дороги общего пользования в границах поселка Городищи, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах поселка Городищи;

3) реализацией проектных решений по застройке территории поселка Городищи в соответствии с Генеральным планом, в частности, в соответствии с картами (схемами) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения /см. п. 3 ст. 83 Земельного кодекса РФ/.

2. Изъятие (выкуп) для муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

#### **Статья 26. Принятие решения об изъятии, в том числе путём выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие (выкуп) земель для муниципальных нужд осуществляется муниципальным образованием.

Решение об изъятии (выкупе) земельного участка для муниципальных нужд на территории поселка Городищи принимается органом исполнительной власти Владимирской области.

2. Орган местного самоуправления направляет в орган исполнительной власти Владимирской области ходатайство о принятии решения об изъятии (выкупе) земельного участка для муниципальных нужд, к которому прилагаются:

картографические материалы (проект границ или градостроительный план земельного участка, ситуационный план и др.);

расчёты убытков собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца, арендатора;

обоснования, в том числе финансово-экономическое, о необходимости изъятия (выкупа) земельного участка;

сведения о градостроительном регламенте земельного участка и его предполагаемом использовании;

сведения о техническом состоянии зданий, строений, сооружений, расположенных на этом земельном участке (части земельного участка), и наличии на этом земельном участке объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Проект решения об изъятии (выкупе) земельного участка для муниципальных нужд готовит уполномоченный орган местного самоуправления (Отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации поселка Городищи).

3. Согласование проекта решения осуществляется в порядке, установленном законодательством Владимирской области.

4. Решение об изъятии (выкупе) земельного участка для муниципальных нужд должно содержать сведения о земельном участке, расчёт выкупной цены, дату изъятия земельного участка, сроки выплаты выкупа собственнику земельного участка, расчёт убытков и срок выплаты возмещения землепользователю, землевладельцу и арендатору земельного участка, указание на прекращение прав на земельный участок, связанное с его выкупом, и предоставление прав в соответствии с целями выкупа.

К решению об изъятии (выкупе) земельного участка прилагается проект границ земельного участка (или градостроительный план), в котором в графической и текстовой формах отражаются границы земельного участка (или его части), необходимого для государственных или муниципальных нужд, строительства и реконструкции объектов недвижимости, а также обоснование изъятия (выкупа) земельного участка, расчёт выкупа, убытков и иные документы.

В случае изъятия (выкупа) части земельного участка для муниципальных нужд часть земельного участка должна быть выделена в самостоятельный земельный участок за счёт средств местного бюджета либо заинтересованных лиц.

Оплата работ по изготовлению документации, необходимой для принятия решения об изъятии (выкупе) земельного участка для муниципальных нужд, осуществляется за счёт средств местного бюджета либо за счёт лиц, заинтересованных в изъятии (выкупе) земельного участка.

5. Решение об изъятии (выкупе) земельного участка подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Решение об изъятии (выкупе) земельного участка подлежит публикации в соответствующих официальных печатных изданиях соответствующих органов местного самоуправления.

7. В случае изменения документов территориального планирования, на основании которых было принято решение об изъятии (выкупе) земельного участка, либо, если отпала необходимость в изъятии (выкупе) земельного участка, решение об изъятии (выкупе) земельных участков подлежит отмене.

**Статья 27. Направление решения об изъятии, в том числе путём выкупа, земельного участка собственнику, владельцу, пользователю, арендатору земельного участка**

1. Решение об изъятии (выкупе) земельного участка для муниципальных нужд, зарегистрированное в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направляется собственнику участка, землепользователю, землевладельцу, арендатору зе-

мельного участка, органам местного самоуправления и иным лицам, заинтересованным в изъятии (выкупе) земельного участка. Решение направляется органом исполнительной власти Владимирской области или органом местного самоуправления заказной корреспонденцией не позднее, чем за год до предстоящего изъятия (выкупа), исходя из даты регистрации решения.

Изъятие (выкуп) земельного участка до истечения года со дня получения решения лицами, указанными в абзаце первом настоящей части, допускается только с их согласия. В этом случае заключается соглашение о выкупе земельного участка с его собственником, которое включает обязательство муниципального образования, лица, заинтересованного в выкупе участка, по уплате выкупной цены, а также сроки и иные условия выкупа. С землепользователем, землевладельцем, арендатором заключается соглашение об изъятии и прекращении прав на земельный участок, которое включает в себя и обязательство муниципального образования, лица, заинтересованного в изъятии участка, по уплате убытков, вызванных изъятием участка.

2. Принудительное отчуждение земельного участка у его собственника для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Если собственник не согласен с решением о выкупе у него земельного участка для муниципальных нужд или с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене и других условиях выкупа, администрация поселка Городищи может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Данный иск может быть предъявлен в течение двух лет с момента уведомления собственника земельного участка согласно части 1 настоящей статьи.

#### **Статья 28. Выкупная цена и возмещение убытков, связанных с изъятием, в том числе путём выкупа, земельного участка**

1. При определении выкупной цены в случае выкупа земельного участка для муниципальных нужд в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на земельном участке недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику выкупом земельного участка, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, и упущенная выгода. Расчёт выкупной цены определяется в соответствии с гражданским законодательством, законодательством об оценочной деятельности и иным законодательством.

Определение стоимости выкупаемого земельного участка и расположенных на нём зданий, строений, сооружений, размеры убытков, в том числе упущенная выгода при выкупе для муниципальных нужд, осуществляется, исходя

из качественных и количественных характеристик земельного участка и объектов недвижимости, указанных в материалах по выкупу земельного участка.

2. При определении размера убытков, причиненных собственнику земельных участков, землепользователю, землевладельцу и арендатору земельного участка изъятием земельного участка, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода. Арендатору земельного участка при расчёте убытков учитывается арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после выкупа земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

При расчётах размеров возмещения убытков собственнику, землепользователю, землевладельцу и арендатору земельного участка убытки определяются с учетом рыночной стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии (выкупе) земельного участка. Уплата выкупной цены и возмещение убытков осуществляются за счёт средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки.

По соглашению с собственником, землепользователем, землевладельцем и арендатором земельных участков ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, другой земельный участок. В этом случае стоимость предоставляемого участка вычитается из выкупной цены.

#### **Статья 29. Условия использования земельного участка, подлежащего изъятию, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд**

1. С момента уведомления о выкупе земельного участка и до заключения соглашения о выкупе земельного участка путем выкупа либо до принятия судом решения о выкупе земельного участка собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться участком по своему усмотрению, производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных со строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период. В случае отчуждения (продажи) за указанный период земельного участка этот участок будет выкупаться уже у нового собственника, но на тех же условиях, что и у предыдущего собственника.

2. Землевладелец, землепользователь, арендатор могут владеть и пользоваться земельным участком до того, как будет произведено возмещение им убытков, вызванных изъятием (выкупом) земельного участка.

В случае осуществления землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка, подлежащего изъятию (выкупу), строительства на зе-

мельном участке (части земельного участка), в том числе прокладки наземных и подземных коммуникаций, посадки многолетних насаждений или иных неотделимых улучшений земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке (части земельного участка), которые повышают его ценность, указанные лица несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке (части земельного участка) или с иным его улучшением.

3. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка обязаны обеспечить доступ к земельному участку для проведения землеустройства и иных мероприятий, связанных с изъятием (выкупом) земельного участка (части земельного участка).



## Глава 6. Муниципальный земельный контроль

### Статья 30. Общие положения

1. Муниципальный земельный контроль на территории поселка Городищи осуществляется на основании положений статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и иных правовых актов Российской Федерации, Владимирской области и поселка Городищи.

2. Настоящие Правила устанавливают порядок осуществления муниципального земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием земель на территории поселка Городищи, основные права и обязанности сотрудников органов муниципального земельного при осуществлении ими своих функций.

3. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

4. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми юридическими лицами, а также гражданами, в том числе иностранными юридическими лицами и гражданами, лицами без гражданства требований законодательства Российской Федерации, нормативно правовых актов Владимирской области и нормативных правовых актов поселка Городищи в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

5. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории поселка Городищи и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц, а также органов власти.

Органы муниципального земельного контроля взаимодействуют в сфере земельных правоотношений с органами государственной власти и другими организациями в пределах своей компетенции.

### **Статья 31. Органы и должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль**

1. Органом, осуществляющим муниципальный земельный контроль, является Отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации поселка Городищи.

2. Заведующий отделом по управлению имуществом и землепользованию администрации поселка Городищи является Главным муниципальным земельным инспектором поселка Городищи.

3. Специалист по землепользованию Отдела управления имуществом и землепользованию является заместителем Главного муниципального земельного инспектора поселка Городищи.

4. Должностные лица, на которых возложены функции муниципального земельного контроля, являются муниципальными земельными инспекторами поселка Городищи.

5. Должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль назначаются распоряжением главы поселка .

6. Муниципальные земельные инспекторы поселка Городищи, по вопросам организации и проведения земельного контроля, подотчётны главному муниципальному инспектору поселка Городищи и его заместителю.

7. Удостоверения Главному муниципальному земельному инспектору, заместителям и муниципальным земельным инспекторам выдаются Главой поселка Городищи и учитываются в регистрационном журнале земельных инспекторов Отдела по имуществу и землеустройству по земельным ресурсам и землеустройству по поселку Городищи в установленном Росземкадастром порядке.

### **Статья 32. Цели и задачи муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется на территории поселка Городищи с целью обеспечения конституционного права населения на владение, пользование, распоряжение земельными ресурсами, получения достоверной информации о состоянии земель органами местного самоуправления, юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями, исполнения законодательства в области охраны земли, соблюдения требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны земель.

2. Органы муниципального земельного контроля в пределах своей компетенции обеспечивают координацию и организацию деятельности учреждений

и организаций в целях соблюдения земельного законодательства на территории поселка Городищи.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории поселка Городищи;
- муниципальный земельный контроль направлен на предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Владимирской области и правовых актов поселка Городищи в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории поселка Городищи включает в себя:

- учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов.

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории поселка Городищи;

- учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль осуществляется за:

- соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно - правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами;

- соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

- выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

- соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

- предоставлением юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

- своевременным освоением земельных участков;

- использование земель по целевому назначению;

- своевременным выполнением обязанностей по приведению земельных участков в состояние, пригодное для использования по целевому назначению,

или по их рекультивации после завершения строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;

- своевременным и качественным выполнением обязательных мероприятий по охране земельных участков от захламления, загрязнения отходами производства и потребления и по предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель и вызывающих их деградацию;

- выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;

- своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;

- своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

- наличием и сохранностью межевых знаков границ земельных участков;

- исполнением предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

- выполнением иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

### Статья 33. **Формы осуществления муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется в следующих формах:

Камеральный контроль – осуществляется без посещения контролируемого объекта и предусматривает работу с посетителями и документами, подлежащими рассмотрению и согласованию по месту нахождения органа муниципального земельного контроля.

Дистанционный контроль – осуществляется посредством запроса, получения информации о контролируемом объекте по месту расположения контролируемого объекта.

Непосредственный контроль – на предприятии, объекте, территории осуществляется по месту расположения контролируемого объекта.

Непосредственный муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и неплановых проверок.

2. Плановые проверки проводятся в соответствии с планами, утверждёнными в установленном порядке, на основании предписания (распоряжения) руководителя органа муниципального земельного контроля с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.

Планы проведения проверок при необходимости согласуются с Отделом по имуществу и землеустройству по земельным ресурсам и землеустройству.

### 3. Внеплановые проверки проводятся:

- для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства;

- в случае обнаружения муниципальными инспекторами поселка Городищи по использованию и охране земельных участков достаточных данных, указывающих на наличие земельных правонарушений, или получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства;

- при получении информации из органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по поселку Городищи об изменении собственников объектов недвижимости, в целях принятия необходимых мер по оформлению земельного участка на нового собственника;

- при возникновении задолженности по арендной плате за землю в течение двух кварталов;

- при поступлении информации об использовании земельного участка не в соответствии с целевым и разрешенным использованием;

- при обращении арендаторов земельных участков по поводу изменения разрешённого использования земельного участка и изменения ставки арендной платы за землю.

## Статья 34. **Права и обязанности должностных лиц**

1. Должностные лица и специалисты муниципального земельного контроля при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

- при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать, организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами - с учетом установленного режима их посещения;

- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участ-

ка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы инспекции Госархстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

- проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах поселка Городищи составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

- вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

- привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

- обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов поселка Городищи, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

- вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов поселка Городищи в соответствие с законодательством Российской Федерации;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

2. Должностные лица и специалисты органов муниципального земельного контроля обязаны:

- соблюдать требования законов Российской Федерации, правительства Владимирской области, постановлений, распоряжений Главы поселка Городищи, должностных инструкций, правил внутреннего трудового распорядка;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

### **Статья 35. Последствия выявления нарушения использования земельного участка**

1. По результатам проверки при выявлении нарушения использования земельного участка муниципальным инспектором, проводившим проверку, составляется акт. В акте указываются: дата и место проведения проверки, должность, фамилия и инициалы лица, составившего акт, сведения о землепользователе (для юридических лиц – фамилия, имя и отчество руководителя, юридический адрес; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, паспортные данные), описание нарушения использования земельного участка. Акт подписывается лицом, проводившим проверку и составившим акт, а также землепользователем земельного участка, и направляется в орган государственного земельного контроля.

2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается срок его устранения.

3. При не устранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля Отдел по

управлению имуществом и землепользованию направляет материалы в орган государственного земельного контроля Отдел по имуществу и землеустройству по земельным ресурсам и землеустройству для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.

4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.

5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков, павильонов и др.) принимается постановление главы поселка Городищи о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.

6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

#### **Статья 36. Ответственность должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль**

1. Должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль несут ответственность за обеспечение своевременного принятия мер к нарушителям земельного законодательства, за объективность материалов проводимых проверок, устранения выявленных нарушений.

2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение должностными лицами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, своих обязанностей, они могут привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством.



## **Глава 7. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты**

### **Статья 37. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселка Городищи;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории поселка Городищи;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

4. В зоне подверженной паводкам и примыкающим к ним территориям строительство объектов капитального строительства возможно только при условии выполнения мероприятий по защите территории от подтопления.

### **Статья 38. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

1. На карте градостроительного зонирования территории поселка Городищи выделены следующие виды территориальных зон:

<b>Кодовые обозначения территориальных зон</b>	<b>Наименование территориальных зон</b>
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж – 1.	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж – 2.	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж – 3.	Зона застройки жилыми индивидуальными домами
Ж – 4.	Зона коллективных садов
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
О-1.	Зона объектов делового и коммерческого назначения
О-2.	Зона объектов здравоохранения
О-3	Зона объектов образования
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>	
П - 1.	Промышленная зона
П - 2.	Промышленная зона
Кс-1.	Коммунально-складская зона
ОСЗЗ - 1	Зона озеленения санитарно-защитных зон
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Р-2	Зона лесов
Р-3	Зона спортивных учреждений
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
Т-1	Зона железнодорожного транспорта
И-1	Зона сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
Сп-1	Зона специального назначения
Сп -2	Зона военных объектов

Статья 39. **Карта градостроительного зонирования**

## Статья 40. **Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселка Городищи;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Владимирской области или уполномоченными органами местного самоуправления поселка Городищи в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

#### **Статья 41. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 42 установлены собственно виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использова-

ния осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления поселка Городищи, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

## Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- специализированные рыбные магазины; склады любого назначения оптовой торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 3000 м<sup>2</sup>); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м<sup>2</sup> и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник; травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

В состав жилых зон включены:

- 1) зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- 2) зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 3) зона застройки жилыми домами усадебного типа;
- 4) зона коллективных садоводств.

Статья 43. **Ж – 1. Зона многоэтажной жилой застройки (5 этажей)**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 до 7 этажей (с обязательным условием понижения этажности к границе с малоэтажной застройкой до 5 этажей).

Средняя плотность застройки 5 – 6 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве — не менее 3 метров.
- несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.
- допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом поселка, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией.
- на придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.
- изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органами архитектуры.
- допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.



Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- многоквартирные жилые дома в 5 этажей;</li> <li>- многоквартирные жилые дома в 5 этажей с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения, виды использования которых предусмотрены данной статьёй;</li> <li>- объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;</li> <li>- общежития;</li> <li>- объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений;</li> <li>- объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;</li> <li>- объекты здравоохранения первой необходимости;</li> <li>- объекты общественного питания (встроенные или пристроенные в жилые дома);</li> <li>- объекты торговли товарами первой необходимости;</li> <li>- объекты бытового и коммунального обслуживания;</li> <li>- административные, офисные объекты</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- многоквартирные жилые дома 2-4 эт.</li> <li>- офисы, конторы организаций</li> <li>- информационные центры</li> <li>- центры обслуживания туристов,</li> <li>- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня</li> <li>- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских</li> <li>- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов</li> <li>- киоски, павильоны, лоточная торговля</li> <li>- бани</li> <li>- бассейны</li> <li>- дома ребёнка</li> <li>- гостиницы</li> <li>- профессиональные объекты</li> <li>- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка</li> <li>- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортзалы, оздоровительные центры)</li> <li>- магазины продовольственных и промышленных товаров</li> <li>- открытые автостоянки для временного и постоянного хранения а/м</li> <li>- амбулаторно-поликлинические учреждения</li> <li>- объекты бытового обслуживания (ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье)</li> <li>- библиотеки</li> <li>- социальные центры</li> <li>- площадки для сбора мусора (площадь из расчёта плотности территорий жилищной застройки - чел/га)</li> <li>- гаражи, встроенные в жилые дома</li> <li>- жилищно-эксплуатационные службы (встроенные)</li> <li>- аварийно-диспетчерские службы (встроенные)</li> <li>- музеи (встроенные)</li> <li>- видеосалоны (до 50 посадочных мест)</li> <li>- кафе, закусочные, бары, рестораны (общей площадью не более 250 м<sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 2300)</li> </ul>

Статья 44. **Ж - 2. Зона застройки средней этажности (2-4 этажа)**

Предназначена для размещения 2—4-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков. Высота шпилей, башен, флагштоков не ограничена.

Средняя плотность застройки – 3,6 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Площадь озеленённой территории квартала жилой зоны должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup>/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

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.
- допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом поселка, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией.
- на придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.
- изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органами архитектуры.
- допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования <sup>2</sup>
- многоквартирные жилые дома (2-4 эт.) - отдельно стоящие объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса <sup>3</sup> : обеспечивающие основные функции зоны, общей площадью от 3% до 15% от территории планировочной единицы данной зоны: - детские сады - внешкольные учреждения - спортивные плоскостные сооружения - аптеки	- многоквартирные жилые дома 5 эт. - офисы, конторы организаций - предприятия общественного питания - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов - гостиницы - гаражи-стоянки подземные, встроенные - оздоровительные центры	- объекты социального назначения - кафе, бары(общей площадью не более 250 м <sup>2</sup> и режимом функционирования не позже 23 <sup>00</sup> ) - клубы (залы встреч и собраний) - видеосалоны (до 50 посадочных мест) - библиотеки - поликлиники - почтовые отделения

<sup>2</sup> на площади до 15% территории планировочной единицы данной зоны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

<sup>3</sup> обеспечивающие основные функции зоны, общей площадью от 3% до 15% от территории планировочной единицы данной зоны.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- магазины товаров первой необходимости</li> <li>- жилищно-эксплуатационные службы</li> <li>- парикмахерские</li> <li>- иные подобные объекты обслуживания.</li> <li>- встроенно-пристроенные объекты обслуживания (отделения связи, телефонные станции, переговорные пункты)</li> <li>- отделения, участковые пункты милиции</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спортзалы с бассейнами или без них</li> <li>- бассейны</li> <li>- культовые сооружения</li> <li>- социальные центры</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- телефонные и телеграфные станции</li> <li>- мастерские мелкосрочного ремонта и бытовой техники</li> <li>- бани</li> <li>- ателье</li> <li>- пункты проката</li> <li>- инженерно-технические объекты, обслуживающие жилую зону</li> <li>- физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>- открытые автостоянки для временного хранения а/м</li> <li>- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий</li> <li>- площадки для сбора мусора (площадь из расчёта плотности территорий жилищной застройки - чел/га)</li> </ul>
---	---	--

**Статья 45. Ж – 3 Зона застройки жилыми индивидуальными домами (в т.ч. для ведения личного подсобного хозяйства)**

Предназначена для размещения усадебных и коттеджных жилых домов на одну семью малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками площадью от 3 до 20 соток (разрешённое выделение земельных участков до 25 соток).

Удельный вес озеленённых территорий – не менее 65%.

Средняя плотность 1,2 – 1,3 тыс. м<sup>2</sup>/га.

Высота жилых домов до верха плоской кровли – не более 9,6 м;  
до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

Высота вспомогательных зданий и сооружений до верха плоской кровли – не более 4 м;

до конька скатной кровли – не более 7м.

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 со-

оружий) с соблюдением следующих минимальных планировочных и нормативных требований к размещению:

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — не менее 3 метров для зданий I—II степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

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

  - от усадебного одно-, двухэтажного дома – 3 м;

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

  - от других построек – 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 5 метров;

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

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома 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 более 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.

В зоне усадебной застройки содержание скота и птицы допускается лишь при размере земельного участка не менее 0,1 га.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования <sup>4</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие 1-3 этажные жилые дома на одну семью с придомовыми участками</li> <li>- дворовые постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм:</li> <li>- постройки для содержания мелких животных</li> <li>- индивидуальные гаражи на придомовом участке</li> <li>- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 а /м</li> <li>- надворные туалеты</li> <li>- индивидуальные бани</li> </ul> <p>Вспомогательные виды разрешённого использования</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- детские дошкольные учреждения</li> <li>- школы общеобразовательные</li> <li>- амбулаторно-поликлинические учреждения</li> <li>- отделения, участковые пункты милиции</li> <li>- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий</li> <li>- магазины (торговой площадью до 40 м<sup>2</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- офисы, конторы организаций</li> <li>- предприятия общественного питания</li> <li>- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов</li> <li>- гостиницы</li> <li>- оздоровительные центры</li> <li>- социальные центры</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов</li> <li>- гостиницы</li> <li>- аптеки</li> <li>- кафе, бары</li> <li>- предприятия общественного питания</li> <li>- встроенно-пристроенные объекты обслуживания для индивидуальной трудовой деятельности</li> <li>- крытые стоянки или тенты для временного и постоянного хранения автомобилей</li> </ul>

Статья 46. **Ж –4. Зона коллективных садов**

Организация территории садоводческого, дачного объединения осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки территории садоводческого, дачного объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого, дачного объединения. Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены органом местного самоуправления.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих, дачных объединений.

Для группы (массива) территорий садоводческих, дачных объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального

<sup>4</sup> на площади до 15% территории планировочной единицы данной зоны в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

плана, предшествующая разработке проектов планировки территорий садоводческих, дачных объединений и содержащая основные положения по развитию: внешних связей с системой поселений; транспортных коммуникаций; социальной и инженерной инфраструктуры.

Перечень основных документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по планировке и застройке территорий садоводческих, дачных объединений, приведен в своде правил.

При установлении границ территории садоводческого, дачного объединения должны соблюдаться требования охраны окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

Размещение территорий садоводческих, дачных объединений запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий и других охранных зонах с особыми условиями использования территории.

Территорию садоводческого, дачного объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - не менее 25 м, с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Территория садоводческого, дачного объединения должна отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстояние, не менее указанного в СНиП 2.05.13.

Запрещается размещение территорий садоводческих, дачных объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территорий садоводческого объединения принимается в соответствии с Правилами.

Расстояние от застройки на территории садоводческих объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

Территории садоводческих, дачных объединений в зависимости от числа земельных участков, расположенных на них, подразделяются на:

- малые - до 100;
- средние - от 101 до 300;
- крупные - 301 и более участков.

По границе территории садоводческого, дачного объединения предусматривается ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Ограждение территории садоводческого, дачного объединения не следует заменять рвами, канавами, земляными валами.

Территория садоводческого, дачного объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

На территорию садоводческого, дачного объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 - не менее двух въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки - не менее 1 м.

Земельный участок, предоставленный садоводческому, дачному объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования приведены в таблице 1.

Таблица 1

Минимально необходимый состав зданий, сооружений  
и размеры площадок общего пользования

Объекты	Удельные размеры земельных участков, м <sup>2</sup> на 1 садовый участок, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков		
	до 100 (малые)	101 - 300 (средние)	301 и более (крупные)
Сторожка с правлением объединения	1 - 0,7	0,7 - 0,5	0,4 - 0,4
Магазин смешанной торговли	2 - 0,5	0,5 - 0,2	0,2 и менее
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	0,9	0,9 - 0,4	0,4 и менее
Примечания. 1. Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организаций.			

2. Типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы. Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря должно иметь площадь не менее 10 м<sup>2</sup> и негорючие стены.

При въезде на территорию общего пользования садоводческого, дачного объединения должна быть предусмотрена сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого, дачного объединения.

Планировочное решение территории садоводческого, дачного объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования.

На территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

для улиц - не менее 15 м;

для проездов - не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц - не менее 7,0 м, для проездов - не менее 3,5 м.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15 x 15 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования садоводческого, дачного объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, м<sup>3</sup>, при числе участков: до 300 - не менее 25, более 300 - не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Число водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями СП 31.13330.

Садоводческие, дачные объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 - прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 - не менее двух прицепных мотопомп.

Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

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



На территории садоводческих, дачных объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых, дачных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров. Площадки должны быть ограждены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

Отвод поверхностных стоков и дренажных вод с территории садоводческих, дачных объединений в кюветы и канавы осуществляется в соответствии с проектом планировки территории садоводческого, дачного объединения.

Площадь индивидуального садового, дачного участка принимается от 0,03 га до 0,25 га.

По периметру индивидуальных садовых, дачных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

На садовом, дачном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - и уборной.

На садовом, дачном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей.

Допускается возведение хозяйственных построек разных типов, определенных местными традициями и условиями обустройства. Порядок возведения, состав, размеры и назначение хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы, а также требования по соблюдению санитарно-ветеринарных правил устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Члены садоводческих, дачных объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2.

**Минимальные противопожарные расстояния  
между крайними жилыми строениями (или домами)  
и группами жилых строений (или домов) на участках**

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

Допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп принимаются по таблице 2.

Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние

измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

На садовых, дачных участках площадью 0,06 - 0,12 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории.

Жилые строения или жилые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой.

Под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м.

Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба - не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи жилых строений или жилых домов. Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи, принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СП 55.13330.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

Территория садоводческого, дачного объединения должна быть оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СП 31.13330.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно - от шахтных и

мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников с соблюдением требований, изложенных в СанПиН 2.1.4.1110.

Устройство ввода водопровода в жилые строения и жилые дома согласно СП 30.13330 допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.

Свободный напор воды в сети водопровода на территории садоводческого объединения должен быть не менее 0,1 МПа.

На землях общего пользования садоводческого, дачного объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется зона санитарной охраны радиусом от 30 до 50 м (для артезианских скважин устанавливается гидрогеологами).

Для артскважины в комплексе с водозаборным узлом зону I пояса по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологической службы допускается сократить до 15 м.

При централизованных системах водоснабжения качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074. При нецентрализованном водоснабжении гигиенические требования к качеству питьевой воды должны соответствовать СанПиН 2.1.4.1175.

Расчет систем водоснабжения производится исходя из следующих норм среднесуточного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды:

при водопользовании из водоразборных колонок, скважин, шахтных колодцев - 30 - 50 л/сут на 1 жителя;

при обеспечении внутренним водопроводом и канализацией (без ванн) - 125 - 160 л/сут на 1 жителя.

Для полива посадок на приусадебных участках: овощных культур - 3 - 15 л/м<sup>2</sup> в сутки; плодовых деревьев - 10 - 15 л/м<sup>2</sup> в сутки.

При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах следует предусматривать установку счетчиков.

Территории садоводческих, дачных объединений должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными машинами.

Водонапорные башни, расположенные на территории садоводческих, дачных объединений, должны быть оборудованы устройствами (соединительными головками и т.п.) для забора воды пожарными машинами.

По согласованию с органами Государственной противопожарной службы допускается для целей пожаротушения использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территорий садоводческих, дачных объединений.

Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

Сбор, удаление и обезвреживание нечистот могут быть неканализованными, с помощью местных очистных сооружений, размещение и устройство ко-

торых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласованием в установленном порядке. Допускается канализование участков с количеством стоков до 5 тыс. м<sup>3</sup>/сут на единые очистные сооружения закрытого типа с современной технологией и доведением очищенных вод до нормативных показателей с санитарно-защитной зоной 20 м до жилых строений.

Возможно также подключение к централизованным системам канализации при соблюдении требований СП 32.13330. В исключительных случаях при централизованном канализовании территории на участках, расположенных в пониженных местах рельефа, разрешается устройство локальных очистных сооружений.

При неканализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием - пудр-клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно- и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м. Не допускается устройство люфт-клозетов в IV климатическом районе и III Б подрайоне.

На каждом индивидуальном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1 - 3 м<sup>3</sup> с дальнейшим отводом в пониженное место.

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.

В отапливаемых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся: источники теплоснабжения (котел, печь и др.), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

Газоснабжение домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями Правил и СП 62.13330.

Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.

Сети электроснабжения на территории садоводческого, дачного объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной подводки.

Электрооборудование и молниезащиту домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил и Инструкции.

В жилом строении (доме) следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

На улицах и проездах территории садоводческого (дачного) объединения следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной связью или мобильной радиосвязью, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб.

#### Статья 47. **Общественно-деловые и коммерческие зоны**

1. Öffentlichно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома.

2. В состав общественно-деловых зон включены:

- 1) зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зона объектов здравоохранения
- 3) зона объектов образования

#### Статья 48. **О – 1. Зона объектов делового и коммерческого назначения**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 17 метров.
2. Минимальный процент озеленения земельного участка:
  - 1) учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования – 30 %.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:
  - 1) учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования – 60 %.
4. Минимальные отступы до стен жилого дома:

- 1) от красной линии улиц – не менее 5 метров;
  - 2) от красной линии проездов – не менее 3 метров.
5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение (реконструкция) существующих жилых домов;</li> <li>- жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения;</li> <li>- объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;</li> <li>- объекты учреждений и организаций, среднего, начального и профессионального образования</li> <li>- административные, офисные объекты, многофункциональные общественно-деловые центры;</li> <li>- объекты кредитно-финансовых организаций;</li> <li>- объекты научно-исследовательских, проектных, конструкторских, творческих, медиа-организаций;</li> <li>- объекты организаций средств массовой информации, печати;</li> <li>- объекты пассажирского транспорта городского значения;</li> <li>- объекты торговли, общественного питания;</li> <li>- гостиницы;</li> <li>- объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений;</li> <li>- объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;</li> <li>- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;</li> <li>- объекты учреждений и организаций здравоохранения;</li> <li>- объекты учреждений и организаций социального обеспечения;</li> <li>- объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания</li> <li>- культовые объекты и комплексы;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-паркинги;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зелёные насаждения;</li> <li>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;</li> <li>- открытые детские, спортивные площадки;</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры</li> <li>- зелёные насаждения;</li> <li>- наземные открытые стоянки автотранспорта;</li> <li>- хозяйственные корпуса;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры</li> </ul>

## Статья 49. **О – 2. Зона объектов здравоохранения**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальное количество этажей – 5этажей.
2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 60 %.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.
4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"><li>– больницы;</li><li>– роддома;</li><li>– госпитали общего типа;</li><li>– научно-исследовательские, лабораторные корпуса;</li><li>– хоспис;</li><li>– пункты оказания первой медицинской помощи;</li><li>– санатории, профилактории;</li><li>– аптеки;</li><li>– станции скорой помощи;</li><li>– интернаты для престарелых и инвалидов;</li><li>– дома ребенка;</li><li>– детские дома;</li><li>– приюты, ночлежные дома;</li><li>– реабилитационные восстановительные центры;</li><li>– поликлиники;</li><li>– консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;</li><li>– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;</li><li>– объекты пожарной охраны;</li><li>– объекты, связанные с отправлением культа;</li><li>– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– спортплощадки, теннисные корты;</li><li>– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;</li><li>– жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;</li><li>– специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;</li><li>– парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</li><li>– отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи.</li></ul>

## Статья 50. **О – 3. Зона объектов образования**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальный процент озеленения земельного участка – 60 %.
2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.



Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>– детские дошкольные учреждения;</li> <li>– школы общеобразовательные;</li> <li>– средние специальные учебные заведения;</li> <li>– информационные, компьютерные центры;</li> <li>– библиотеки, архивы;</li> <li>– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;</li> <li>– спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;</li> <li>– учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;</li> <li>– учебно-производственные мастерские;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– музеи, выставочные залы;</li> <li>– танцзалы, дискотеки;</li> <li>– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>– открытые автостоянки;</li> <li>– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.</li> <li>– приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);</li> <li>– общежития;</li> <li>– аптеки;</li> <li>– пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>– консультативные поликлиники;</li> <li>– отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>– магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 250 кв.м;</li> <li>– парковки;</li> <li>– зеленые насаждения;</li> <li>– общественные туалеты.</li> </ul>

### Статья 51. **Производственные и коммунальные зоны**

Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий 1 и 2 классов, по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя - для предприятий 3, 4 и 5 классов.

Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

В зону включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

В состав производственных зон включены:

- 1) промышленная зона III класса опасности;
- 2) промышленная зона IV класса опасности;
- 3) промышленная зона V класса опасности;
- 4) коммунально-складская зона;
- 5) зона озеленения санитарно-защитных зон.

Статья 52. **П – 1. Зона предприятий III класса опасности**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%;
- производственных объектов – 75 %.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса</li> <li>- объекты складского назначения III класса</li> <li>- магазины по реализации готовой продукции</li> <li>- предприятия автосервиса</li> <li>- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения</li> <li>- офисы и представительства</li> <li>- многофункциональные деловые и обслуживающие здания</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-автозаправочные станции</li> <li>-киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения</li> <li>-отдельно стоящие объекты бытового обслуживания</li> <li>-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</li> <li>-аптеки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</li> <li>- отделения, участковые пункты милиции</li> <li>-автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей</li> <li>-спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий</li> <li>-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий</li> </ul>

Статья 53. **П – 2. Зона предприятий IV класса опасности**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%;
- производственных объектов – 75 %.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV и V класса</li> <li>- объекты складского назначения IV и V класса</li> <li>- магазины по реализации готовой продукции</li> <li>- предприятия автосервиса</li> <li>- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения</li> <li>- офисы и представительства</li> <li>- многофункциональные деловые и обслуживающие здания</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-автозаправочные станции;</li> <li>-киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>-аптеки;</li> <li>-отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>-ветеринарные приемные пункты;</li> <li>-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей</li> <li>-спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;</li> <li>-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</li> <li>- отделения, участковые пункты милиции</li> <li>- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей</li> </ul>

Статья 54. **Кс – 1. Зона коммунально-складских организаций**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунально-складские организации</li> <li>- объекты складского назначения</li> <li>- оптовые базы и склады</li> <li>- предприятия автосервиса</li> <li>- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения</li> <li>- учреждения жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские</li> <li>- многофункциональные деловые и обслуживающие здания</li> <li>- рынки промышленных товаров</li> <li>- пожарные части</li> <li>- ветлечебницы</li> <li>- отделения, участковые пункты милиции</li> <li>- сооружения для хранения транспортных средств</li> <li>- станции технического обслуживания</li> <li>- автобусные парки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общежития, связанные с производством и образованием;</li> <li>- гостиницы;</li> <li>- строительство индивидуальных гаражей и размещение гаражно-строительных кооперативов (площадь земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных гаражей от 18 до 50 кв.м)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- офисы и представительства</li> <li>- кредитно-финансовые учреждения</li> <li>- юридические органы</li> <li>- здания, управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</li> <li>- предприятия общественного питания</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи</li> <li>- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли</li> <li>- торгово-выставочные комплексы</li> <li>- крупные торговые комплексы</li> <li>- магазины</li> <li>- временные торговые объекты</li> </ul>

Статья 55. **ОСЗЗ – 1. Зона озеленения санитарно-защитных зон**

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- массивы зелёных насаждений	- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания - пожарные депо - бани, прачечные - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий - помещения для пребывания работающих по вахтовому методу - местные и транзитные коммуникации - артезианские скважины для технического водоснабжения	

**Природно-рекреационные зоны**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, водные пространства, а также особо охраняемые природные территории.

Использование озелененных территорий и зеленых массивов, не совместимое с обеспечением жизнедеятельности зеленых насаждений, не допускается.

В случаях повреждения или уничтожения зеленых насаждений производятся компенсационные озеленения.

Статья 56. **Р -1. Зона зеленых насаждений общего пользования**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков:
  - 1) для садов – 3 га;
  - 2) для скверов – 0,5 га;
  - 3) для парков – 10 га;
2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений:
  - 1) на территории садов – 8 метров;

- 2) на территории бульваров – 6 метров;
  - 3) на территории скверов застройка запрещена;
  - 4) на территории парков – 8 метров;
  - 5) максимальная высота парковых сооружений (аттракционов) – не установлена;
  - 6) на территориях объектов общественно-делового назначения – не установлена.
3. Максимальный процент застройки земельных участков:
- 1) садов – 5%;
  - 2) бульваров – 5 %;
  - 3) на территории скверов застройка запрещена;
  - 4) парков – 7 %;
  - 5) территорий объектов общественно-делового назначения – 50%.
4. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:
- 1) для легковых автомобилей - 25 м<sup>2</sup>;
  - 2) автобусов - 40 м<sup>2</sup>;
  - 3) для велосипедов - 0,9 м<sup>2</sup>.
5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>	<b>Условно разрешённые виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- сады, скверы, бульвары;</li> <li>- парки культуры и отдыха;</li> <li>- комплексы аттракционов;</li> <li>- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;</li> <li>- мотодромы, картинги;</li> <li>- велотреки;</li> <li>- летние театры и эстрады;</li> <li>- пляжи;</li> <li>- предприятия общественного питания;</li> <li>- физкультурно-оздоровительные объекты</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;</li> <li>– оранжереи;</li> <li>– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.</li> <li>– торгово-выставочные комплексы</li> <li>– крупные торговые комплексы</li> <li>- кинотеатры, видео салоны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;</li> <li>- открытые детские, спортивные площадки;</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>-общественные туалеты;</li> <li>-хозяйственные площадки;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры</li> <li>- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря</li> <li>– пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>- участковые пункты милиции;</li> </ul>

Статья 57. ***Р-2. Зона лесов (городских)***

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>– леса;</li> <li>– лесопарки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма</li> <li>– временные торговые объекты</li> <li>– некапитальные строения предприятий общественного питания</li> <li>– некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха</li> <li>– базы проката спортивно-рекреационного инвентаря</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ботанические сады</li> <li>– детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>– площадки для выгула собак</li> <li>– некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха</li> <li>– места для пикников, костров</li> <li>– пляжи</li> </ul>

Статья 58. ***Р-3. Зона спортивных учреждений***

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>– универсальные спортивные комплексы (с трибунами)</li> <li>– спортивные арены (с трибунами)</li> <li>– велотреки</li> <li>– мотодромы, картинги</li> <li>– спортивные школы</li> <li>– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны</li> <li>– клубы многоцелевого и специализированного назначения</li> <li>– спортклубы</li> <li>– спортплощадки, теннисные корты</li> <li>– физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>– отделения, участковые пункты милиции</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– временные торговые объекты</li> <li>– торговые выставочные комплексы</li> <li>– крупные торговые комплексы</li> <li>– кинотеатры, видео салоны</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– базы проката спортивно-рекреационного инвентаря</li> <li>– предприятия общественного питания</li> <li>– гостиницы, дома приёма гостей</li> <li>– бани; сауны</li> <li>– общественные туалеты</li> <li>– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные)</li> <li>– медицинские учреждения локального значения (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты)</li> </ul>

Статья 59. ***Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры***

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

Статья 60. ***T-1. Полоса отвода железной дороги***

Железнодорожная линия и станция отделяются от жилой застройки поселка санитарно-защитной зоной, которая должна быть озеленена не менее чем на 40%.

Ширина санитарно-защитной зоны рассчитывается в соответствии с санитарными правилами и нормами.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельных участков:

- объектов общественно-делового назначения – 50%.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

<b>Основные виды разрешённого использования</b>	<b>Условно разрешённые виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды использования</b>
- железнодорожные станции и вокзалы; - устройства и сооружения путевого, пассажирского грузового, локомотивного и вагонного хозяйства; - здания, строения и сооружения, устройства, обеспечивающие транспортировку, переработку грузов и обслуживание пассажиров; - объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития зданий, строений и сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; - объекты административно-делового и обслуживающего назначения, необходимые для эксплуатации, содержания и развития зоны (службы оформления и заказа билетов, информационные центры, справочные и рекламные агентства, пункты оказания первой медицинской помощи, пункты охраны общественного порядка, гостиницы).	- временные торговые объекты - магазины - предприятия общественного питания	-общественные туалеты; - хозяйственные площадки; - открытые площадки для отдыха; - зелёные насаждения; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - наземные открытые стоянки автотранспорта; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры

Статья 61. ***И – 1. Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры***

<b>Основные виды разрешённого использования</b>	<b>Условно разрешённые виды использования</b>	<b>Вспомогательные виды использования</b>
---	---	---



<ul style="list-style-type: none"> <li>- устройство улиц, прокладка инженерных коммуникаций</li> <li>- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков</li> <li>- остановочные пункты общественного транспорта</li> <li>- очистные сооружения</li> <li>- водозаборные сооружения</li> <li>- АЗС</li> <li>- озеленение магистральных улиц и дорог</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кафе</li> <li>- магазины</li> <li>- аптеки</li> <li>- мотели</li> <li>- комнаты отдыха и комнаты матери и ребёнка</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств</li> <li>- предприятия по обслуживанию транспортных средств</li> </ul>
--	---	---

Статья 62. **Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения представлены зонами кладбищ и зонами военных объектов.

Статья 63. **Сп -1. Зоны кладбищ**

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>— захоронения (для действующих кладбищ)</li> <li>— колумбарии (для действующих кладбищ)</li> <li>— мемориальные комплексы</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>— дома траурных обрядов</li> <li>— бюро похоронного обслуживания</li> <li>— бюро-магазины похоронного обслуживания</li> <li>— крематории</li> <li>— объекты, связанные с отправлением культа</li> <li>— мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей</li> <li>— парковки</li> </ul>

Статья 64. **Сп -2. Зона военных объектов**

Зона предназначена для размещения объектов Министерства обороны. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов этого ведомства.

## Глава 8. Заключительные положения

### Статья 65. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Владимирской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления поселка Городищи в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселка;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

3. Глава местной администрации с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава местной администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен специалисту по землепользованию.

4. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану поселка Городищи, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава местной администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил, оно также может быть распространено по радио и телевидению или в интернете.

6. Собственно разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Специалист по землепользованию в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселка Городищи, схемам территориального планирования Владимирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Управление направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе поселка Городищи или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава поселка Городищи при получении от специалиста по землепользованию проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой поселка решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 16 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о на-

правлении указанного проекта в Совет народных депутатов поселка Городищи или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Советом народных депутатов пос. Городищи. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет народных депутатов пос. Городищи по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.5 ст.14 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Владимирской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки поселка Городищи в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Владимирской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

18. Настоящая статья применяется:

- 1) при внесении изменений в главу 6 настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории поселка.

Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Владимирской области и Уставом поселка Городищи при внесении не принципиальных изменений.

**Статья 66. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Владимирской области.

**Статья 67. Вступление в силу настоящих Правил**

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.