



Муниципальное образование «Ленинский муниципальный район»  
Еврейской автономной области

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

23.10.2015

№ 166

с. Ленинское

Об утверждении правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Биджанское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (с. Биджан)

На основании статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», закона Еврейской автономной области от 17.11.2014 № 607-ОЗ «Об отдельных вопросах осуществления местного самоуправления в Еврейской автономной области», Устава муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области Собрание депутатов муниципального района

РЕШИЛО:

1. Утвердить прилагаемые правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Биджанское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (с. Биджан).

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам бюджета и налогов, муниципальной собственности и аграрной политике (Т.Н. Желтенко).

3. Настоящее решение опубликовать в газете «Амурская нива» и разместить на официальном сайте администрации Ленинского муниципального района Еврейской автономной области в сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.

Глава муниципального района

В.А. Самков

## УТВЕРЖДЕНЫ

решением Собрания депутатов  
муниципального района  
от 23.10.2015 № 166

### ПРАВИЛА

землепользования и застройки части территории муниципального образования «Биджанское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (с. Биджан)

### ВВЕДЕНИЕ

1. Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Биджанское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (с. Биджан) (далее - Правила) разработаны в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования «Биджанское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области и утверждаются Собранием депутатов муниципального образования «Ленинский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее – Собрание депутатов муниципального района) в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории Биджанского сельского поселения Ленинского муниципального района Еврейской автономной области (далее – сельское поселение), обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территорий сельского поселения;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной

деятельности;

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

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

2. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления сельского поселения;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального района;

4) о проведении публичных слушаний в сельском поселении по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки, отнесенных федеральным законодательством к полномочиям органов местного самоуправления муниципального района.

4. Решение о внесении изменений в настоящие Правила принимаются Собранием депутатов муниципального района в порядке, установленном для принятия настоящих Правил.

5. В целях обеспечения реализации настоящих Правил в администрации муниципального района формируется Комиссия по землепользованию и застройке – консультативный орган при главе администрации муниципального района (далее - Комиссия), которая осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии, утверждаемым главой администрации муниципального района.

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛАХ

Градостроительное зонирование - зонирование территории сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается органом местного самоуправления

муниципального района, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов.

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 сельского поселения 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) разрешенного 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.

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.

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

## Раздел 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 юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

2. Администрация муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в средствах массовой 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 в администрации муниципального района;

- предоставления Правил в библиотеки муниципального района.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Еврейской автономной области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

## Раздел 3. СООТНОШЕНИЕ ПРАВИЛ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНом И ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Правила разработаны в порядке главы 4 «Градостроительное зонирование» Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения, требующих изменения градостроительного зонирования, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения и Правил и не должна им противоречить.

## Раздел 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРАВ, ВОЗНИКШИХ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

1. Муниципальные правовые акты органов местного самоуправления муниципального района в области землепользования и застройки, принятые до

вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

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

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

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

4. Муниципальными правовыми актами администрации муниципального района может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, раздел 19 Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

## Раздел 5. ЗАСТРОЙЩИКИ

1. Застройщик - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или физическое 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. 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, ходатайствовать перед администрацией муниципального района об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Еврейской автономной области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

3. 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, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Еврейской автономной области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

## Глава 2. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

### Раздел 6. 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 (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом 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 разделенной на земельные участки, или разделение 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;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления муниципального района в составе проектов планировки и/или проектов межевания при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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 путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем 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.

Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Еврейской автономной области.

## Раздел 7. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Подготовка документации по планировке части территории сельского поселения осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Еврейской автономной области, генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов с учетом 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 муниципального района, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией муниципального района;

- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является администрация муниципального района.

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией муниципального района. Документация по планировке территории утверждается муниципальным правовым актом администрации муниципального района.

5. Документация по планировке территории может разрабатываться на конкурсной основе.

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

7. Указанное в абзаце втором пункта 3 настоящего раздела решение подлежит опубликованию в порядке, установленном пунктом 5 раздела 11 настоящих Правил.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица вправе представить в администрацию муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация муниципального района по своему усмотрению учитывает данные предложения юридических лиц, индивидуальных

предпринимателей и физических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Администрация муниципального района осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 1 настоящего раздела. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения администрацией муниципального района разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки администрация муниципального района выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке территории и передает ее главе муниципального района или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. Глава муниципального района принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определенном разделом 8 настоящих Правил.

11. Администрация муниципального района направляет главе муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава муниципального района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний издает муниципальный правовой акт администрации муниципального района об утверждении документации по планировке территории или принимает решение о ее отклонении и о направлении в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

13. Утвержденная документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном пунктом 5 раздела 11 настоящих Правил.

14. Положения, установленные пунктами 3-14 настоящего раздела, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как отдельных документов.
- 4) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными подпунктом 4 настоящего пункта.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится

администрацией муниципального района и утверждается главой муниципального района. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

15. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае если застройщик обращается в администрацию муниципального района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, администрация муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение.

### Глава 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

#### Раздел 8. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

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

- подготовки проекта изменений в Правила;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании муниципального правового акта администрации муниципального района.

3. Муниципальный правовой акт администрации муниципального района, указанный в пункте 2 настоящего раздела, готовит Комиссия. Данный муниципальный правовой акт администрации муниципального района содержит:

- дату, время и место проведения публичных слушаний;

- рассматриваемый вопрос: о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

- место и срок проведения экспозиции;
- информацию о председательствующем на публичных слушаниях;
- информацию о секретаре публичных слушаний.

Муниципальный правовой акт администрации муниципального района о проведении публичных слушаний публикуется в средствах массовой информации.

#### 4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования муниципального правового акта администрации муниципального района 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 сельского поселения - от одного до трех месяцев с момента опубликования муниципального правового акта администрации муниципального района о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила - от двух до четырех 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 права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного 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 разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного 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 муниципальный правовой акт администрации муниципального района о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного 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. Указанный муниципальный правовой акт администрации муниципального района направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства) либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права 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 ее планировки и/или проекта ее 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 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 муниципальный правовой акт администрации муниципального района о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила 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. Указанный

муниципальный правовой акт администрации муниципального района направляется в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации муниципального района муниципального правового акта администрации муниципального района о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

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 муниципального правового акта администрации муниципального района 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 муниципального правового акта администрации муниципального района 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 граждан, в том числе представителей органов государственной власти, органов местного самоуправления, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов - формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрацию графических материалов.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поименная регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов государственной власти, органов местного самоуправления 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 секретарем ведется протокол публичных слушаний, который содержит:

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

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

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 пункту 8 настоящего раздела;
- 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

пункту 13 настоящего раздела и подлежит опубликованию в порядке, установленном пунктом 5 раздела 11 настоящих Правил.

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

## Раздел 9. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. В сельском поселении 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 водопооя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний, за исключением случаев принятия решения об установлении публичного сервитута при принятии решения о приватизации земельного участка.

3. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию муниципального района 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.

5. Администрация муниципального района в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце втором пункта 4 настоящего раздела, главе администрации муниципального района. Глава администрации муниципального района не позднее следующего дня с момента поступления заявления принимает муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация муниципального района имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута.

6. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с разделом 8 настоящих Правил.

7. 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 муниципального района.

8. Глава администрации муниципального района в течение 3-х дней со дня поступления указанных в пункте 7 настоящего раздела рекомендаций издает муниципальный правовой акт администрации муниципального района об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В муниципальном правовом акте администрации муниципального района 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.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) 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 счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного муниципальным правовым актом администрации муниципального района согласно пункту 9 настоящего раздела. Принятие муниципального правового акта администрации муниципального района о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, сельского поселения или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определенном пунктами 5-10 настоящего раздела, с учетом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Инициатор прекращения публичного сервитута подает в администрацию муниципального района 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 муниципального правового акта администрации муниципального района об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного 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 муниципальном правовом акте администрации муниципального района о прекращении публичного сервитута (пункт 9 настоящего раздела) должно

быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты муниципального правового акта администрации муниципального района об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного 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.

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

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

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением городским поселением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

## Раздел 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть должна быть осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории
- элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);
- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счет средств бюджета муниципального района либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счет средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией муниципального района за счет победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

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

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные земельные участки предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения.

5. Устанавливается ограничение в предоставлении земельных участков для строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства на территориях, подверженных затоплению паводком, и примыкающим к ним территориям в целях защиты населения от последствий паводков и уменьшения материального ущерба от воздействия этих явлений.

Порядок предоставления земельных участков для строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства на территориях, подверженных затоплению паводком, и примыкающим к ним территориям определяется режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством.

#### Глава 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

##### Раздел 11. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. В случаях, определенных разделом 22 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешенными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

До разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю органы местного самоуправления муниципального района распоряжаются земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с разделом 8 настоящих Правил.

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

5. На основании указанных в пункте 4 настоящего раздела рекомендаций глава администрации муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций издает муниципальный правовой акт администрации муниципального района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанный муниципальный правовой акт администрации муниципального района подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального района, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте администрации муниципального района в сети «Интернет».

## Раздел 12. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО 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 подает в Комиссию заявление о предоставлении

разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с разделом 8 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 муниципального района.

6. Глава администрации муниципального района в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящего раздела рекомендаций издает муниципальный правовой акт администрации муниципального района 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.

## Глава 5. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

### Раздел 13. 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 в установленном порядке. 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 статьями 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

## Раздел 14. 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 Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией муниципального района по месту нахождения земельного участка за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Еврейской автономной области или администрацией муниципального района в соответствии с их компетенцией.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, 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 разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

6. Администрация муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

## Раздел 15. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация муниципального района.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Раздел 16. 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 Российской Федерации.

## Глава 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Раздел 17. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

1. Территориальные зоны устанавливаются с учетом:

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 сельского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 сельского поселения;

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 Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

### Раздел 18. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны	
ЦО-1	Зона обслуживания и деловой активности сельского центра
ЦО-2	Зона высших, средних специальных учебных заведений



	и научных комплексов
ЦО-3	Зона учреждений здравоохранения
ЦО-4	Зона спортивных комплексов
Жилые зоны	
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки с участками
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки 2 - 4 этажа
Ж-3	Зона жилой застройки средней этажности до 5 этажей
Производственные и коммунально-складские зоны	
ПКС-1	Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса
ПКС-2	Зона производственных и коммунально-складских объектов IV класс
ПКС-3	Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса
Зоны специального назначения	
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона объектов ограниченного доступа
Природно-рекреационные зоны	
Р-1	Зона открытых пространств
Р-2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Сельскохозяйственные зоны	
СХ	Зона сельскохозяйственного использования

## Раздел 19. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Карта градостроительного зонирования представлена в приложении 1 к настоящим Правилам.

## Раздел 20. 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 учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;

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 Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

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 Еврейской автономной области или администрацией муниципального района в соответствии с федеральными законами.

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

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

8. В случае если использование указанных в пункте 6 настоящего раздела 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.

## Раздел 21. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне разделом 22 настоящих Правил установлены собственно виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

5. Решения об изменении одного вида разрешенного 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 разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 11 настоящих Правил.

## Раздел 22. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### **Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны**

### **ЦО-1. Зона обслуживания и деловой активности сельского центра**

Зона центральных функций обслуживания и деловой активности выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- офисные здания и помещения - органы местного самоуправления и конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- театры, концертные залы;
- зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения;
- кинотеатры, видеосалоны;
- библиотеки;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- бильярдные;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- открытые мини-рынки торговой площади до 400 кв. м;
- предприятия общественного питания;
- консульские представительства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты полиции;
- выставки товаров;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- фотосалоны;
- объекты пожарной охраны;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- детские сады;
- объекты культурного наследия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- телецентр;
- казино;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития.

**ЦО-2. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов**

Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- библиотеки, архивы;

- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- телевизионные и радиостудии;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы;
- аптеки;
- пункты оказания медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400

кв. м.

Условно разрешенные виды использования:

- бани;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- аллеи, скверы;
- гостиницы, дома приема гостей;
- общежития;
- жилые дома для преподавательского состава и научных сотрудников;
- административные организации, офисы. Конторы различных организаций, фирм, компаний;
- парковки перед объектами научных, деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие и встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

### **ЦО-3. Зона учреждений здравоохранения**

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- пункты оказания медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- аллеи, скверы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- гостиницы;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

### **ЦО-4. Зона спортивных комплексов**

Основные виды разрешенного использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
- спортивные площадки;
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- спортклубы, спортплощадки, теннисные корты;
- предприятия общественного питания;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки;
- пункты оказания медицинской помощи;
- гостиницы, дома приема гостей;
- бани, сауны;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа.

### **Жилые зоны**

**Ж-1.** Зона индивидуальной жилой застройки с участками

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- огороды;
- личное подсобное хозяйство;
- садоводничество;
- магазины товаров первой необходимости.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие и встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- сооружения для пасечного хозяйства;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для сбора канализационных стоков;
- детские и спортивные площадки;
- оборудование пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;



- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты многоцелевого и специализированного назначения, связанные с отправлением культа, с ограничением по времени работы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- теннисные корты, спортзалы, залы рекреации;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

## **Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2 - 4 этажа**

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4-х этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограничено) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортзалы, залы рекреации;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты коммунального хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- отделения, участковые пункты полиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

### **Ж-3. Зона жилой застройки средней этажности до 5 этажей**

Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов средней этажности до 5 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- аптеки;
- административные здания;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы-рекреации;
- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- кафе, гостиницы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- многоэтажные, подземные и наземные автостоянки;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения, участковые пункты полиции;
- оптовая торговля продовольственными и непродовольственными товарами;
- гаражи боксового типа;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- прокат автомобилей;
- площадки для выгула собак;
- индивидуальные гаражи.

### **Производственные и коммунально-складские зоны**

**ПКС-1.** Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса

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

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного и железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные парки;

- гаражи боксового типа, многоэтажные подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- автозаправочные станции;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**ПКС-2.** Зона производственных и коммунально-складских объектов IV класса

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

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса различного профиля;
- гаражи боксового типа, многоэтажные подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**ПКС-3.** Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса

Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг,

способствующих производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса различного профиля;
- гаражи боксового типа, многоэтажные подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- общежития.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

### **Зоны специального назначения**

#### **С-1. Зона кладбищ**

Зона кладбищ выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- действующие кладбища, кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

#### **С-2. Зона объектов ограниченного доступа**

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- военные городки;
- образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;
- учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющие задачи по обеспечению обороны и безопасности.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома;
- общественные здания и сооружения;
- хозяйственные постройки;
- гаражи;
- парники, теплицы.

Условно разрешенные виды использования:

- производственные здания;
- учреждения связи и иные коммуникации, превышающие установленные параметры, влияющие на состояние окружающей среды и жилой застройки.

### **Природно-рекреационные зоны**

#### **Р-1. Зона открытых пространств**

Зона открытых пространств выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки, скверы;
- набережные, пляжи;
- бульвары;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры, эстрады;
- некапитальные и открытые предприятия общественного питания;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;
- лодочные и спасательные станции;
- беседки.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания медицинской помощи;
- предприятия общественного питания;
- спасательные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- участковые пункты полиции;
- общественные туалеты;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

#### **Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона рекреационно-ландшафтных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах



здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесные массивы;
- лесопарки, лугопарки;
- гидропарки;
- болота;
- лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- объекты декоративно-монументального искусства;
- малые архитектурные формы.

Условно виды разрешенного использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- базы отдыха;
- тренировочные базы;
- спортклубы;
- яхт-клубы;
- гольф-клубы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- зоопарки;
- цирки;
- спортзалы, залы-рекреации;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- спортарены (с трибунами);
- велотреки;
- мотодромы;
- ипподромы;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- кемпинги;
- пляжи;
- лодочные и спасательные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;
- ветеринарные приемные пункты;
- регулируемая рубка леса;
- парки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- очистные сооружения ливневой канализации.

### **Сельскохозяйственные зоны**

#### **СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования:

- сенокосы;
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы;
- теплицы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- транспортные цеха;
- административные здания;
- вспомогательные помещения;
- сооружения для пасечного хозяйства;
- цеха по переработке сельскохозяйственной продукции;
- ремонтные мастерские для сельскохозяйственной техники.

### **Зоны ограничений**

1. На карте градостроительного зонирования показываются все типы зон ограничения использования территории.

2. Каждая зона накладывает ограничения на все виды использования земельных участков, указанные в составе градостроительных регламентов.

### **Водоохранная зона**

Ограничения:

1. Запрещается организация полигонов для размещения твердых бытовых и не утилизированных промышленных отходов, складов нефтепродуктов, минеральных удобрений, ядовитых химических веществ, размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка и заправка топливом.

## **Санитарно-защитная зона**

Ограничения:

1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды.

2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

3. Реконструкция существующих усадебных жилых домов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

4. В санитарно-защитной зоне виды использования, указанные в пункте 1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях:

- соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;

- наличия положительного заключения соответствующего центра Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

## **Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Раздел 23. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

1. Предложения о внесении изменений в Правила 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 Еврейской автономной области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Еврейской автономной области;

3) органами местного самоуправления сельского поселения, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

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 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 муниципального района.

3. Глава администрации муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила 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 администрации муниципального района определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального района вопроса о внесении изменений в Правила являются:

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

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

5. Глава администрации муниципального района не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце втором пункта 3 настоящего раздела, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном пунктом 5 раздела 11 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

7. Администрация муниципального района в течение 5 дней с момента поступления проекта о внесении изменений в Правила осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения, схемам территориального планирования Еврейской автономной области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация муниципального района направляет проект о внесении изменений в Правила главе администрации муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 7 настоящего раздела, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации муниципального района при получении проекта изменений в Правила 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 передается в Комиссию.

Одновременно с принятием главой администрации муниципального района решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном разделом 8 настоящих Правил.

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

12. Глава администрации муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в пункте 11 настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов муниципального района или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила рассматривается Собранием депутатов муниципального района. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Собрания депутатов муниципального района по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект изменений главе администрации муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном пунктом 5 раздела 11 настоящих Правил.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Еврейской автономной области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Еврейской автономной области, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

17. Настоящий раздел применяется:

- 1) при внесении изменений в раздел 4 настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие разделы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения.

Настоящий раздел не применяется:

- 1) при внесении в Правила технических изменений - исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Еврейской автономной области и Уставом муниципального образования «Биджанское сельское поселение» Ленинского муниципального района Еврейской автономной области при внесении принципиальных изменений.