ООО «ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ»

150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., 7

**п. Палех**

Ивановская область

Палехский муниципальный район

Нормативно-правовой акт

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Генеральный директор И.П. Губочкин

Главный архитектор проекта В.В. Богородицкий

Ярославль 2011

Оглавление

[ВЕДЕНИЕ 3](#_Toc308390072)

[ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 3](#_Toc308390073)

[Глава 1. Общие положения. 3](#_Toc308390074)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 3](#_Toc308390075)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 3](#_Toc308390076)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 3](#_Toc308390077)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 3](#_Toc308390078)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил. 3](#_Toc308390079)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 3](#_Toc308390080)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам. 3](#_Toc308390081)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 3](#_Toc308390082)

[Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действия. 3](#_Toc308390083)

[Статья 8. Комиссия по земельным вопросам при администрации П. Палех Палехского городского поселения 3](#_Toc308390084)

[Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 3](#_Toc308390085)

[Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам 3](#_Toc308390086)

[Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции 3](#_Toc308390087)

[Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель 3](#_Toc308390088)

[Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей 3](#_Toc308390089)

[Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации П. Палех Палехского городского поселения 3](#_Toc308390090)

[Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости 3](#_Toc308390091)

[Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения 3](#_Toc308390092)

[Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей 3](#_Toc308390093)

[Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации П. Палех Палехского городского поселения 3](#_Toc308390094)

[Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации городского поселения 3](#_Toc308390095)

[Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения 3](#_Toc308390096)

[Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов 3](#_Toc308390097)

[Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории. 3](#_Toc308390098)

[Статья 21. Общие положения о планировке территории 3](#_Toc308390099)

[Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 3](#_Toc308390100)

[Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель 3](#_Toc308390101)

[Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков 3](#_Toc308390102)

[Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям 3](#_Toc308390103)

[Глава 7. Публичные слушания 3](#_Toc308390104)

[Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях 3](#_Toc308390105)

[Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 3](#_Toc308390106)

[Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 3](#_Toc308390107)

[Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов. 3](#_Toc308390108)

[Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд. 3](#_Toc308390109)

[Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд. 3](#_Toc308390110)

[Статья 30. Условия установления публичных сервитутов 3](#_Toc308390111)

[Глава 9. Строительные изменения недвижимости 3](#_Toc308390112)

[Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. 3](#_Toc308390113)

[Статья 32. Подготовка проектной документации 3](#_Toc308390114)

[Статья 33. Выдача разрешения на строительство 3](#_Toc308390115)

[Статья 34. Строительство, реконструкции 3](#_Toc308390116)

[Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 3](#_Toc308390117)

[Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила 3](#_Toc308390118)

[Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану П. Палех Палехского городского поселения, документации по планировке территории 3](#_Toc308390119)

[Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 3](#_Toc308390120)

[Статья 38. Внесение изменений в Правила 3](#_Toc308390121)

[Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил 3](#_Toc308390122)

[Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости 3](#_Toc308390123)

[Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости 3](#_Toc308390124)

[Статья 41. Ответственность за нарушения Правил 3](#_Toc308390125)

[ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования. 3](#_Toc308390126)

[Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории П. Палех Палехского городского поселения. 3](#_Toc308390127)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 3](#_Toc308390128)

[Статья 43. Перечень территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения 3](#_Toc308390129)

[Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно – деловые и коммерческие зоны 3](#_Toc308390130)

[Статья 43.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками 3](#_Toc308390131)

[Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 3](#_Toc308390132)

[Статья 43.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения 3](#_Toc308390133)

[Статья 43.5. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны. 3](#_Toc308390134)

[Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Природно – рекреационные зоны. 3](#_Toc308390135)

[Статья 43.7. зоны С/Х. 3](#_Toc308390136)

[Статья 43.8. Зоны транспортной инфраструктуры. 3](#_Toc308390137)

[Статья 44. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 3](#_Toc308390138)

[Статья 45. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям. 3](#_Toc308390139)

# ВЕДЕНИЕ

 Правила землепользования и застройки П. Палех Палехского городского поселения (далее - Правила), являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом п. Палех Палехского городского поселения, генеральным планом п. Палех Палехского городского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического развития п. Палех Палехского городского поселения, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

##  Глава 1. Общие положения.

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

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

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

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

 **виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 43 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

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

 **градостроительное зонирование** – зонирование территорий П. Палех Палехского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

 **градостроительный регламент –** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

сооружений, их частей;

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

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

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

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

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

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

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

 **собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

 **строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

 **реконструкция *–*** изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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

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

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

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

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в П. Палех Палехском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах, условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

 - обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

 - установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

 **-** создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

 3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

 - проведению градостроительного зонирования территории городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

 - разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

 -предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;

 - подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

 - предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

 - контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

 - обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

 - внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

 4. Настоящие Правила применяются наряду с:

 - техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды.

###  Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план п. Палех Палехского городского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

 Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

 - состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательства об объектах культурного наследия;

 - в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

 - в границах территорий общего пользования;

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

 2. На карте в части II настоящих Правил выделены:

 1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории п. Палех Палехского городского поселения,

 2) зоны с особыми условиями использования территорий:

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

 б) санитарно-защитные зоны;

 в) водоохранные зоны.

 3. На карте градостроительного зонирования территории п. Палех Палехского городского поселения (статья 42) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, зоны действия ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям, а также условиям охраны объектов культурного наследия принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, проектов зон охраны объектов культурного наследия, иных документов.

 В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 44).

 Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

 - сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

 - особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

 4. На карте зоны с особыми условиями использования территорий – зон действия по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 42) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 45 настоящих Правил.

 5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте статьи 42, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьи 43, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 44-45 настоящих Правил.

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

 - градостроительным регламентам статьи 43 настоящих Правил;

 - ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

 - ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

 - иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

 7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 43 настоящих Правил) включает:

 - основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

 - условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

 - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

 Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 43 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 - максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

 - максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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

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

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

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

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

###  Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

 Администрация П. Палех Палехского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

 - публикации Правил и открытой продажи их копий;

 - помещения Правил в сети «Интернет»;

 - создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в комитете по архитектуре и строительству, в иных органах местного самоуправления и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в П. Палех Палехского городского поселения;

 - предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

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

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

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

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

 - имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил);

 - имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 45 настоящих Правил;

 - имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 43 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 - обращаются в администрацию Палехского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке

территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;

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

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

 - осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

 - возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих

 приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);

 - переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;

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

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

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

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

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

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

 Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет комитет по архитектуре и строительству посредством проверки землеустроительной документации.

 4. Лица, осуществляющие в П. Палех Палехского городского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

###  Статья 8. Комиссия по земельным вопросам при администрации П. Палех Палехского городского поселения

 1. Комиссия по земельным вопросам (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации П. Палех Палехского городского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

 Комиссия формируется на основании постановления главы администрации П. Палех Палехского городского поселения, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утвержденными главой администрации П. Палех Палехского городского поселения.

 2. Комиссия:

 - рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

 -рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

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

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

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

 3. Председателем Комиссии назначается первый заместитель главы администрации городского поселения.

 По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации п. Палех Палехского городского поселения, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

 В состав Комиссии включаются также:

 - депутаты (представительного органа местного самоуправления) П. Палех Палехского городского поселения – по рекомендации представительного органа местного самоуправления;

 - лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

 В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления, представители законодательного органа субъекта Российской Федерации.

 Общая численность Комиссии определяется постановлением главы П. Палех Палехского городского поселения.

 Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

 Секретарь Комиссии является служащим земельного отдела по управлению муниципальным имуществом (далее - КУМИ).

 4. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

 5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

 Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

 Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

 6. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

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

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

 1) администрация П. Палех Палехского городского поселения (комиссия по муниципальному земельному контролю) , и администрация Палехского муниципального района;

 2) иные уполномоченные государственные органы.

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

 - по запросу Комиссии по земельным вопросам предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

 - участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

 3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела по архитектуре и градостроительству (далее ОАГ) входит:

 - подготовка для главы администрации Палехского муниципального района, представительного органа местного самоуправления, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе, в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

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

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

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

 - предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешений на строительство;

 - организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состояния фонда застройки;

 - ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

 - предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

 - другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАГ.

 4. Градостроительный совет при ОАГ является консультативным органом при руководителе ОАГ. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым руководителем ОАГ. Председателем Градостроительного совета является руководитель ОАГ. Секретарем Градостроительного совета является служащий ОАГ.

 На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

 Совет подготавливает рекомендации руководителю ОАГ по вопросам:

 - разработки и реализации градостроительной политики;

 - согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;

 - внесения изменений в настоящие Правила;

 - размещения объектов декоративно-монументального искусства на территории общего пользования;

 - проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;

 - иным вопросам, входящим в компетенцию руководителя ОАГ.

 5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации П. Палех Палехского городского поселения, входит:

 - организация и координация разработки проектов планов и программ развития П. Палех Палехского городского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

 - внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов городского поселения;

 - организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

 - подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие городского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

 - разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики городского поселения;

 - обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории городского поселения;

 - разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов муниципального заказа;

 - другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики П. Палех Палехского городского поселения.

 6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами, входит:

 - предоставление по запросу Комиссии по земельным вопросам заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

 - участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

 - обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

 - согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

 - осуществление контроля за использованием и охраной земель;

 - другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами.

 7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

 - подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

 - подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Ивановской области, органов местного самоуправления Палехского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;

 - обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации П. Палех Палехского городского поселения по вопросам землепользования и застройки;

 - предоставление Комиссии по земельным вопросам заключений по вопросам ее деятельности;

 - другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

 8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

 Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте статьи 42 настоящих Правил.

 Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1. объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

 Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

 Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

 - границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

 - отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;

 - высоты построек;

 - архитектурное решение фасадов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Палехского муниципального района, в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий, распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования П. Палех Палехского городского поселения, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

 1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 30 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории П. Палех Палехского городского поселения (статья 42 настоящих Правил);

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

 4) установлены границы земельного участка на местности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 Утвержденные главой Палехского муниципального района градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – статьями 32, 33 настоящих Правил.

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

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

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

 - администрации городского поселения,

 - физических и юридических лиц.

 В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного

 участка, не стало участником или победителем торгов (аукционов, конкурсов), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Палехского муниципального района победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

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

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

 1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Палехского муниципального района применительно к случаям:

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

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

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

 - для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации П. Палех Палехского городского поселения– в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил.

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

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

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

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

 Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Палехского муниципального района.

 В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

 - содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе Палехского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАГ исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

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

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

 2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

 а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного

 элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

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

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

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

 - самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

 - заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

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

 1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1 : 500 или ином масштабе, определенном ОАГ;

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

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

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

 В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

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

 Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно – расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

 6. По завершении действий указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания, ОАГ подготавливает и направляет Главе П. Палех Палехского городского поселения комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

 - документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

 - заключение ОАГ о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

 - материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по земельным вопросам.

 Глава П. Палех Палехского городского поселения в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГ заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения , принимает нормативный правовой акт, содержащий:

 1) решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации;

 7. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Палехского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

 Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой Палехского муниципального района.

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

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

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

2. ОАГ организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

 - проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

 - осуществляемых на основе утвержденного главой администрации П. Палех Палехского городского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

 3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

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

 - выполняются по договорам администрации П. Палех Палехского городского поселения с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

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

 4. Неотъемлемым приложением к договору, между администрацией и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

 - решение ОАГ о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

 - задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

 - исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые ОАГ подрядчику по договору.

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

 - получает согласование ОАГ подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

 - совместно с ОАГ обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по земельным вопросам публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

 - передает ОАГ – заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

 6. Руководитель ОАГ (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

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

 - направляет главе Палехского муниципального района комплект документов – заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

 7. Глава Палехского муниципального района в течение семи рабочих дней после поступления от ОАГ указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом муниципального района, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

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

 - о предоставлении физическим и юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов, в) дата проведения торгов.

 8. Уполномоченный орган администрации муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

 - подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов

 - проведение торгов;

 - заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

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

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

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

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

 3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости

 без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 – 35 настоящих Правил.

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

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

 - на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии: а) получения указанными лицами от ОАГ утвержденных проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличие границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования); б) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

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

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

 2. Органы местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

 - реализации самостоятельной инициативы.

 Инициатива органов местного самоуправления городского поселения может проявляться в форме:

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

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

 - обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

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

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

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

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

 - месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

 - расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану городского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

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

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

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

 3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

 - подписывается сторонами в течение 25 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

 - должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации городского поселения.

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

 В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить ОАГ:

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

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

 В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации городского округа перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя);

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

 - обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и проведение в установленном порядке и в установленные

 сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

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

 4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАГ направляет заключение Главе Палехского муниципального района.

 Глава Палехского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАГ указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

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

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

 5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях

жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

 6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

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

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

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

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

1. Администрация городского поселения участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства

внеплощадочной инженерно – технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

 - в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

 - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей ОАГ.

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

 - подготавливать: а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

 - обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

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

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

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Палехского муниципального района.

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

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

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

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

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

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

 4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации городского поселения, проекта градостроительного

плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами – в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил.

 Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

 - в составе проекта межевания;

 - в соответствии с установленной формой градостроительного плана земельного участка;

 - собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно – если иное не определено законодательством;

 - физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

 - характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

 - минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 г. № 59, иные документы;

 - необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно – технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка, границ зон действия публичных сервитутов;

 - прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и

которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского поселения) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

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

 Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

 - ОАГ – в части соответствия: а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов); б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства; в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории; г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона,

выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов; д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов , микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

 - правообладателями смежно – расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

 Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно – расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по земельным вопросам, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

 Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания: а) границ земельных участков; б)при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

 Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе Палехского муниципального района, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

 - об утверждении градостроительного плана земельного участка;

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

 В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

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

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

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

 - землеустроительных работ;

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

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

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

 Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой муниципального района в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

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

 Указанная инициатива реализуется на основе:

 - программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденный главой муниципального района;

 - решения главы муниципального района, принятого на основании обращения КУМИ применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию;

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

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

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

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

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

 - ОАГ– применительно к территориям общего пользования;

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

 3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

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

###  Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

 Технические условия определяются:

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

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

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

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

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

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

 4. Органы местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

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

 5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет

 автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними – иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Палехского муниципального района.

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

 Инициатива подачи предложений, направляемых в ОАГ, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

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

 2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

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

 ОАГ в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

 В случае направления положительного заключения:

 - лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении ОАГ рекомендации при подготовке пакета документов необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

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

 6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

 1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

 2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

 7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

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

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

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

 - состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;

 - предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

 - порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

 - ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

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

 В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи ( о порядке предоставления технических условий на подключение к

 внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

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

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

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

###  Статья 21. Общие положения о планировке территории

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

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

 - проектов планировки без проектов межевания в их составе;

 - проектов планировки с проектом межевания в их составе;

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

 - градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

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

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

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

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

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

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

 б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

 4. Состав, порядок подготовки, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

 Посредством документации по планировке территории определяются:

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

 2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

###  Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

 2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

 3. В градостроительных планах земельных участков:

 - фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

 - содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

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

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

 4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

 - подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

 - выдачи разрешений на строительство;

 - выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

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

###  Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 - предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с

 градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями главы Палехского муниципального района, принимаемыми по рекомендации ОАГ при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

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

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

 В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

 - объявления повторного проведения торгов;

 - соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

 - опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

 Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

 4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14 – 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

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

##  Глава 7. Публичные слушания

###  Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, Уставом П. Палех Палехского городского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Палехского муниципального района.

 2. Публичные слушания проводятся с целью:

 - предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

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

 3. Публичные слушания проводятся комиссией П. Палех Палехского городского поселения по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

 - согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно – расположенных объектов недвижимости;

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

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

 4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по земельным вопросам – структурными подразделениями администрации городского поселения.

 5. Комиссия по земельным вопросам публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

 - публикации в местных газетах;

 - объявления по радио и /или телевидению;

 - объявления на официальном сайте администрации городского поселения;

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

 Оповещение должно содержать:

 - характер обсуждаемого вопроса;

 - дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

 Комиссия по земельным вопросам:

 - не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

 - обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

 6. Публичные слушания проводятся комиссией по земельным вопросам в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

###  Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

 Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

 Специальные согласования могут проводиться:

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

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

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

 Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующей специального согласования, направляется в администрацию городского поселения. Заявление должно содержать:

 - запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

 Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления ОАГ запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно – эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный

 участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно – эпидемиологическим требованиям (статьи 44, 45 настоящих Правил).

 Предметом для составления письменных заключений являются:

 - соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

 - соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

 - непричинение ущерба правам владельцев смежно – расположенных объектов недвижимости, иных физических, юридических лиц.

 Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в ОАГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

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

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

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

 Решение о предоставлении специального согласования принимается главой муниципального района не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по земельным вопросам.

 Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

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

 2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно – геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

 Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по земельным вопросам и должно содержать обоснование того, что отклонения от Правил:

 - необходимы для эффективного использования земельного участка;

 - не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского поселения;

 - допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно – гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и

 предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами).

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

 Комиссия подготавливает и направляет главе Палехского муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

 Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по земельным вопросам.

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

###  Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

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

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

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

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

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

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

 3. Публичные слушания организует и проводит комиссия П. Палех Палехского городского поселения

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

 - проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

 - обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

 - проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

 - иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

 - документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

 - требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

 - градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

 - требования в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

 - требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

 - иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

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

 5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

 Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

 - информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;

 - дата время и место проведения публичного слушания, телефон лица ответственного за проведение публичного слушания;

 - дата , время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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

 Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

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

 Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

 6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол:

 По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации городского округа.

 Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

 Глава Палехского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

 - об утверждении документации по планировке территории;

 - о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

 - об отклонении документации по планировке территории.

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

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

##  Глава 8. Положение об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов.

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

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

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

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

 Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

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

 а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;

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

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

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

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

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

 Порядок подготовка оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

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

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

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

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

 3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

 - обоснование отсутствие других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

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

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

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

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

 - выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

###  Статья 30. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

 2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

##  Глава 9. Строительные изменения недвижимости

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

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

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

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

 - не требуется разрешения на строительство;

 - требуется разрешение на строительство.

 3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

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

 - выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 46 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

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

 4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

###  Статья 32. Подготовка проектной документации

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

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

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

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

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

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

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

 Состав документов и материалов подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

 - градостроительный план земельного участка подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием подрядчику об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технических условий подключения проектируемого объекта к сетям инженерно – технического обеспечения);

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

 - иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

 7. Технические условия подготавливаются:

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

 - по запросам лиц обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

 Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу ОКС или правообладателей земельных участков.

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

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

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

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

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

 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно – строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

 2) схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

 3) архитектурные решения;

 4) конструктивные и объемно – планировочные решения;

 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно – технического обеспечения, перечень инженерно – технических мероприятий, содержание технологических решений;

 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

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

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

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

 11) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами.

 Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно – технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом – СПИ – 107 – 98.

 9. Проектная документация разрабатываемая в соответствии с:

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

 - техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

 - результатами инженерных изысканий;

 - техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

###  Статья 33. Выдача разрешения 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, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

 2. В границах П. Палех Палехского городского поселения разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления ОАГ.

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

 - на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);

 - которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

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

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

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

 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

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

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

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

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

 а) государственная экспертиза проектной документации всех видов проводится федеральным органом исполнительной власти уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации или подведомственным ему государственным учреждением;

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

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

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

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

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

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

 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

 2) градостроительный план земельного участка;

 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

 - пояснительная записка;

 - схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

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

 - схемы, отображающие архитектурные решения;

 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;

 - проект организации строительства;

 - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

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

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

 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

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

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

 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

 2) градостроительный план земельного участка;

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

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

 8. ОАГ в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

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

 9. ОАГ по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

 11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

 12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

 13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства;

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

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

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

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

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

 Срок действия разрешения на строительство может быть продлен ОАГ по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

 16. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

 17. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

###  Статья 34. Строительство, реконструкции

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

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

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

 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления

 соответствующего этапа строительства;

 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

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

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;

- строительный надзор применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи.

7. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам указанным в пункте 7 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах П. Палех Палехского городского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным органом исполнительной власти Ивановской области.

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

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

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

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

 Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка включается в приложение к настоящим Правилам.

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

 1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

 - оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;

 - комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

 - комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

 - паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

 - паспорта на установленное оборудование;

 - общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

 - журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;

 - акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

 - предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;

 - заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;

 - иные предусмотренные законодательством и договором документы.

 2. Застройщик (заказчик):

 - проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

 - проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации,

техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования,

 пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

 - подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

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

 3.После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в ОАГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

 1)правоустанавливающие документы на земельный участок;

 2)градостроительный план земельного участка;

 3)разрешение на строительство;

 4)акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

 5)документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

 6)документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

 7)документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

 8)схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

 9)заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта

капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

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

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

 -отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

 -несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

 -несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

 -несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

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

 В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

 В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта

капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

##  Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила

###  Статья 36. Действия Правил по отношению к генеральному плану П. Палех Палехского городского поселения, документации по планировке территории

 1.После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения по представлению соответствующих заключений ОАГ, комиссии по земельным вопросам могут принимать решение о:

 -подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план П. Палех Палехского городского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

 -приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе, в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

 -подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

###  Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а так же ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

 -не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,

 -приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

 -препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

 Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления муниципального района.

 Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения в лице главы администрации П. Палех Палехского городского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления П. Палех Палехского городского поселения, комиссия по землепользованию и застройке, орган архитектуры и градостроительства администрации муниципального района, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

 Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

###  Статья 38. Внесение изменений в Правила

 1.Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

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

 Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

 В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

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

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

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

 3. Изменения в части ІІ, ІІІ настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения ОАГ.

 Изменения статей 44 – 45 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно – эпидемиологического надзора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 - собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а ) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое, б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов), в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном

настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

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

 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости заключения ОАГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

###  Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

###  Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

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

#  ЧАСТЬ II. Карта градостроительного зонирования.

###  Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории П. Палех Палехского городского поселения.

 Карта градостроительного зонирования территории, с указанием зон с особыми условиями использования территории, зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно – защитных зон, водоохранных зон.

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 43. Перечень территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения

На карте градостроительного зонирования территории, с указанием зон с особыми условиями использования территории, зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно – защитных зон, водоохранных зон, выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые

обозначения

территориальных

зон Наименование территориальных зон

 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (Ц/ЦС)

Ц Зона делового, общественного и коммерческого назначения

ЦС – 1 Зона учреждений здравоохранения

ЦС – 2 Зоны открытых рынков

ЦС – 3 Зоны спортивно-зрелищных сооружений

ЦС – 4 Зоны религиозного назначения

ЦС – 5 Зоны объектов специального образования

 ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)

Ж – 1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Ж – 2 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2 – 5 этажа

 ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С)

С – 1 Зона кладбищ

С – 2 Зона очистных сооружений

С – 3 Зона водозаборных сооружений

С – 4 Зона режимных объектов ограниченного доступа

 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ (П/К)

П Зона производственных объектов III - V класса вредности

К Зоны коммунальных и складских объектов

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р)

Р – 1 Зона городских парков, скверов

Р – 2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий и защитных насаждений.

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)

Т – 1 Зона магистральных улиц и дорог

Т – 2 Зона улиц, дорог, проездов местного значения

Т – 3 Зоны объектов транспортной инфраструктуры

ЗОНЫ С/Х (СХ)

СХ Зона коллективного садоводства, огородничества, и дачного строительства.

###  Статья 43.1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно – деловые и коммерческие зоны

 **Ц. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

 Зона центральных функций выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки;

 - издательства и редакционные офисы;

 - суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

 - туристические агентства;

 - рекламные агентства;

 - фирмы по предоставлению услуг сотовой вязи;

 - транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, кассы по продаже билетов и т.д.;

 - телевизионные и радиостудии;

 - отделения, участковые пункты милиции;

 - гостиницы;

 - театры, концертные залы;

 - универсальные спортивно – зрелищные и развлекательные комплексы;

 - кинотеатры, видеосалоны;

 - музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

 - ярмарки, выставки товаров;

 - библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

 - 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;

 - танцзалы, дискотеки;

 - компьютерные центры, интернет – кафе;

 - здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы;

 - магазины, торговые комплексы, торговые дома;

 - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

 - отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;

 - аптеки;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - поликлиники;

 - консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);

 - дома быта;

 - центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопирование, ламинирование, брошюровка и пр.);

 - фотосалоны;

 - 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;

 - некоммерческие коммунальные предприятия.

**Вспомогательный вид разрешенного использования:**

 - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

 - парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

 - многоквартирные жилые дома;

 - здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

 - объекты связанные с отправлением культа;

 - жилищно – эксплуатационные организации и аварийно – диспетчерские службы;

 - общественные туалеты;

 - объекты пожарной охраны;

 - автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

 - общежития.

###  Статья 43.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками

 Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

 **ЦС – 1. Зона учреждений здравоохранения.**

 **Условно разрешенные виды использования:**

 - больницы, роддома, госпитали общего типа;

 - научно – исследовательские, лабораторные корпуса;

 - хоспис;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - профилактории;

 - поликлиники;

 - консультативные поликлиники;

 - аптеки;

 - станции скорой помощи;

 - интернаты для престарелых и инвалидов;

 - дома ребенка;

 - приюты, ночлежные дома;

 - спортплощадки, теннисные корты;

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

 - реабилитационные восстановительные центры;

 - отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

 - магазины товаров первой необходимости площадью не более 400 м2;

 - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

 - объекты пожарной охраны;

 - объекты связанные с отправлением культа;

 - 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;

 - зеленые насаждения.

 **ЦС – 2. Зона открытых рынков, оптовой торговли**

Зона рынков и оптовой торговли выделена для обеспечении правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - рынки открытые и закрытые;

 - магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;

 - выставки товаров;

 - предприятия общественного питания;

 - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания (общей площадью не более 150 м2);

 - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - лаборатории по проверке качества продукции;

 - камеры хранения, другие помещения по складированию товаров;

 - холодильные камеры;

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

 - приемные пункты химчисток.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

 - гостиницы;

 - офисные здания и помещения связанные с эксплуатацией рынка;

 - информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;

 - отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

 - парковки перед объектами торговых, обслуживающих, и коммерческих видов использования;

 - скверы и участки зеленых насаждений;

 - транспортные агентства;

 - фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

 - междугородние переговорные пункты;

 - бани, сауны;

 - фотосалоны;

 **Условно разрешенные виды использования:**

 - отделения банков, пункты приема валюты;

 - залы аттракционов;

 - приемные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;

 - аптеки;

 - объекты связанные с отправлением культа;

 - бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения;

 - оптовая торговля «с колес»;

 - общественные туалеты;

 - пункты приема вторсырья;

 - многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

 - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

 - мотели, кемпинги;

 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**ЦС – 3. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений**

**Условно разрешенные виды использования**

 - универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы с трибунами;

 - спортивные арены с трибунами;

 - аквапарки;

 - велотреки;

 - мотодромы, картинги;

 - яхтклубы, лодочные станции;

 - спортивные школы;

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

 - клубы многоцелевого и специализированного назначения;

 - спортклубы;

 - спортплощадки, теннисные корты;

 - выставочные залы;

 - танцзалы, дискотеки;

 - кинотеатры, видеосалоны;

 - предприятия общественного питания;

 - телевизионные и радио студии;

 - отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

 - отделения, участковые пункты милиции;

 - аптеки;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - консультативные поликлиники;

 - магазины;

 - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

 - гостиницы;

 - бани, сауны;

 - общественные туалеты;

 - парковки перед объектами спортивно – зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

 - отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;

 - открытые автостоянки;

 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

 - объекты пожарной охраны.

 **ЦС – 4. Зона объектов религиозного назначения**

 **Условно разрешенные виды использования**

 - объекты, связанные с отправлением культа;

 - объекты, сопутствующие отправлению культа;

 - гостиницы, дома приезжих;

 - жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

 - аптеки;

 - киоски, временные павильоны розничной торговли;

 - хозяйственные корпуса;

 - общественные туалеты;

 - парковки.

**ЦС – 5. Зоны объектов специального образования**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - учебные заведения;

 - мастерские (художественные, скульптурные, столярные и д.р.);

 - библиотеки, архивы;

 - информационные, компьютерные центры;

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

 - спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

 - клубы;

 - музеи, выставочные залы;

 - танцзалы, дискотеки;

 - объекты, связанные с отправлением культа;

 - предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

 - участковые пункты милиции;

 - почтовые отделения;

 - аптеки;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;

 **Условно разрешенные виды использования**

 - гостиницы, дома приезжих;

 - аптеки;

 - киоски, временные павильоны розничной торговли;

 - хозяйственные корпуса;

 - общественные туалеты;

 - парковки.

 - объекты инженерного обеспечения.

###  Статья 43.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

 **Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

 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 односемейные дома;

 - блокированные односемейные дома.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;

 - хозяйственные постройки

 - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

 - индивидуальные бани, надворные уборные;

 - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

 - площадки для сбора мусора,

 - ограждение участков высотой 1,8 м.

 **Условно разрешенные виды использования:**

 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

 - школы общеобразовательные;

 - спортплощадки;

 - отделения, участковые пункты милиции;

 - жилищно – эксплуатационные и аварийно – диспетчерские службы;

 - магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м2;

 - приемные пункты прачечных и химчисток;

 - временные объекты торговли; аптеки;

 - парковки перед объектами обслуживания;

 - гостевые автопарковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. минимальная (максимальная) площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 600 - 1200 кв. м;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 - 32 м;

3) максимальное количество этажей зданий - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

5) максимальный процент застройки участка - 60%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае,

если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

Расстояния измеряются до наружных граней стен строений

9) постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилому дому при обязательной изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м. от входа в дом;

10) требования к ограждению земельных участков:

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м. Не допускается устройство ограждения из сплошного, в том числе светопрозрачного (стекло, оргстекло, поликарбонат и др.), материала.

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метров;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть

единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

 **Ж – 2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2 – 5 этажа**

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

 **Основные виды разрешенного вида деятельности:**

 - блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

 - дома квартирного типа до 3-х этажей с участками;

 - многоквартирные дома не выше 4-х этажей;

 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

 - школы начальные и средние;

 - аптеки;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - спортплощадки;

 - залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

 - хозяйственные постройки

 - сады, огороды, палисадники;

 - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

 - площадки для сбора мусора;

 - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

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

 - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено – пристроенные, подземные, полуподземные);

 - открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

 - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

 **Условно разрешенные виды использования:**

 - амбулаторно – поликлинические учреждения общей площадью не более 600 м2;

 - отделения, участковые пункты милиции;

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

 - жилищно – эксплуатационные и аварийно – диспетчерские службы;

 - коллективные овощехранилища и ледники;

 - парковки перед объектами обслуживания.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков для строительства малоэтажных жилых домов - 500 – 1500 кв. м;

2) минимальная (максимальная) площадь земельных участков для строительства блокированных жилых домов - 400 – 1200 кв. м;

3) минимальная (максимальная) площадь земельных участков для строительства детских садов 3000 – 6000 кв. м;

4) минимальная (максимальная) площадь земельных участков для строительства индивидуального гаража 24 -30 кв. м;

5) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 32 м;

6) минимальное (максимальное) количество этажей зданий – 1 - 3;

7) максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 кв.м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается 5) максимальный процент застройки участка - 60%;

8) минимальный отступ строений (для усадебных, блокированных и одноквартирных домов) от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 2 м;

9) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,5 метров;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

 При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

 Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

###  Статья 43.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

 **СО - 1. Зона кладбищ**

Зона СО-1 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:**

 **-** действующие кладбища

 - кладбища, закрытые на период консервации;

 - крематории;

 **Вспомогательные виды разрешенного использования**

 - объекты, связанные с отправлением культа;

 - аллеи, скверы;

 - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

 - аптеки;

 - отделения, участковые пункты милиции;

 - киоски, временные павильоны розничной торговли;

 - оранжереи;

 - хозяйственные корпуса;

 - резервуары для хранения воды;

 - объекты пожарной охраны;

 - общественные туалеты;

 - парковки.

 **СО – 2. Зона очистных сооружений**

 Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - станция аэрации;

 - канализационные очистные сооружения;

 - насосные станции.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

 - землеройные и другие работы.

 **СО – 3. Зона водозаборных сооружений.**

 Зона СО – 3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 - водозаборные сооружения;

 - водопроводные очистные сооружения;

 - аэрологические станции;

 - метеостанции;

 - насосные станции.

 **Виды запрещенного использования:**

 - проведение авиационно – химических работ;

 - применение химических средств борьбы с вредителями и болезнями растений, сорняками;

 - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки машин ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

 - складирование навоза и мусора;

 - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

 - размещение стоянок транспортных средств;

 - проведение рубок лесных насаждений.

 **Условно разрешенные виды использования:**

 - строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

 - землеройные и другие работы.

 **СО – 4. Зона режимных объектов ограниченного доступа:**

 Зона особого режима выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

 - объекты обслуживания связанные с целевым назначением зоны.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- конфессиональные объекты.

 **Условно разрешенные виды использования:**

Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты.

###  Статья 43.5. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

 **П. Зона производственных объектов III-Vклассов вредности**

 Зона П выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально – производственных предприятий не выше III класса вредности. 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 недвижимости:**

- промышленные предприятия и коммунально – складские объекты III-V класса вредности;

 - очистные сооружения канализации;

 - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий;

 - автотранспортные предприятия;

 - объекты железнодорожного транспорта;

 - автобусные парки;

 - гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

 - гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

 - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

 - офисы, конторы, административные службы;

 - проектные, научно – исследовательские, конструкторские и изыскательские организации;

 - отделения, участковые пункты милиции;

 - пожарные депо.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта.

 **Условно разрешенные виды использования:**

- автозаправочные станции;

 - 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;

 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

### **Статья 43.6. Градостроительные регламенты. Природно – рекреационные зоны.**

 **Р - 1. Зоны рекреационного назначения.**

 Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования – парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

 В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 1, которые относятся к территории общего пользования. Ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

 Данная зона Р – 1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населения.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- парки;

 - набережные;

 - вспомогательные сооружения: причалы, иные сооружения;

 - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

 - игровые площадки;

 - спортплощадки;

 - прокат игрового и спортивного инвентаря;

 - комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

 - танцплощадки, дискотеки;

 - летние театры и эстрады;

 - предприятия общественного питания;

 - тир;

 - озеленение;

 - малые архитектурные формы.

 **Условно разрешенные виды использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи;

 - помещения для компьютерных игр, Интернет – кафе;

 - оранжереи;

 - хозяйственные корпуса;

 - участковые пункты милиции;

 - общественные туалеты;

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

 - парковки;

 - площадки для выгула собак.

 **Р – 2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий и защитных насаждений.**

 Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 2 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

 В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 2, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

 Зона Р – 2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости**

- лесные массивы;

 - санитарно – защитные лесополосы;

 - малые архитектурные формы;

 - площадки для выгула собак.

 **Условно разрешенные виды использования:**

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

 - детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

 - интернаты для престарелых;

 - дома ребенка;

 - тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

 - спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;

 - прокат игрового и спортивного инвентаря;

 - гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

 - спортзалы, залы рекреации;

 - спортплощадки;

 - игровые площадки;

 - места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

 - пляжи;

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

 - предприятия общественного питания;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - спасательные станции;

 - общественные туалеты;

 - объекты связанные с отправлением культа;

 - парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

 - площадки для мусоросборников.

### Статья 43.7. зоны С/Х.

 **СХ. Зона коллективного садоводства, огородничества, и дачного строительства.**

 Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

 **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- сады, огороды;

 - садовые дома, летние сооружения.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

 - строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

 - индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

 - емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

 - водозаборы;

 - общественные резервуары для хранения воды;

 - площадки для мусоросборников;

 - противопожарные водоемы;

 - лесозащитные полосы.

 **Условно разрешенные виды использования:**

- коллективные овощехранилища;

 - открытые гостевые автостоянки;

 - магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

 - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

 - физкультурно – оздоровительные сооружения;

 - пункты оказания первой медицинской помощи;

 - постройки для содержания мелких домашних животных;

 - ветлечебницы без содержания животных.

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)

Т – 1 Зона магистральных улиц и дорог

Т – 2 Зона улиц, дорог, проездов местного значения

Т – 3 Зоны объектов транспортной инфраструктуры

### Статья 43.8. Зоны транспортной инфраструктуры.

**Т-1. Зона магистральных улиц и дорог.**

Зона предназначена для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (магистральные дороги) и магистральных улиц.

**Основные виды разрешенного использования:**

 - дороги федерального, регионального, местного значения, местные улицы и проезды;

 - автобусные павильоны и остановочные комплексы;

 - тротуары и пешеходные дорожки.

 - станции технического обслуживания автотранспорта;

 - объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки);

 - мотели, кемпинги, гостиницы;

 - посты ГИБДД;

 - автостоянки открытого типа общего пользования;

 - автопарки грузового и пассажирского транспорта;

 - полосы защитных лесонасаждений.

**Т-2. Зона улиц, дорог, проездов местного значения.**

Зона предназначена для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внутреннего автомобильного транспорта улиц и проездов.

**Основные виды разрешенного использования:**

 - автобусные павильоны и остановочные комплексы;

 - тротуары и пешеходные дорожки.

 - станции технического обслуживания автотранспорта;

 - объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки);

 - мотели, кемпинги, гостиницы;

 - автостоянки открытого типа общего пользования;

 - автопарки грузового и пассажирского транспорта;

 - велодорожки;

 - полосы защитных лесонасаждений.

**Т-3. Зоны объектов транспортной инфраструктуры.**

Зона предназначена для формирования и развития территории транспортной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования:**

 - автобусные павильоны и остановочные комплексы;

 - тротуары и пешеходные дорожки.

 - станции технического обслуживания автотранспорта;

 - объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны, палатки);

 - мотели, кемпинги, гостиницы;

 - автостоянки открытого типа общего пользования;

 - автопарки грузового и пассажирского транспорта;

 - велодорожки;

 - полосы защитных лесонасаждений.

 - АЗС, АГЗС.

###  Статья 44. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, определяется:

 а) градостроительными регламентами определенными статьей 43 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений определенных настоящей статьей;

 б) ограничениями установленными в соответствии с пунктом 4 статьи 3 настоящих Правил, проектов зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – настоящими правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости расположенных в границах зон отображенных на карте статьи 43 настоящих Правил.

 На каждый объект культурного наследия должны быть разработаны проекты зон охраны и в их составе показаны границы охранных зон. Определение границ охраняемого объекта (территории) позволит сформировать его как обособленный объект управления соответствующих государственных или муниципальных органов власти и разработать для него градостроительные регламенты с определением разрешенного использования земельных участков, установлением охранных ограничений.

 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия до принятия решения о включении их в реестр либо об отказе включить данный объект в реестр, подлежащих государственной охране в соответствии с федеральным законодательством, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон охраны утверждаются Правительством Ивановской области по представлению областного органа охраны объектов культурного наследия на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия.

 Границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон охраны утверждаются Правительством Ивановской области по представлению областного органа охраны объектов культурного наследия и на основании проектов зон охраны объекта культурного наследия федерального значения, согласованных с федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

 **Охранная зона** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливаются особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах **охранной зоны** устанавливается с учетом следующих требований:

 - запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

 - ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветных решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

 - ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

 - обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

 - сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

 - благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

 - иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

**Охранная зона №1**

 Вохранную зону №1 входят следующие памятники истории и архитектуры стоящие на охране:

1. Церковь Крестовоздвиженская с росписью и

колокольня, 1762 - 1774 гг.

2. могила Вихрева Е. Н.

3. Дом, в котором в 1929-1937 г. жил и работал

один из основоположников советского

искусства Палеха И.И.Голиков

4. Здание, в котором жил и работал

один из основоположников искусства

Советского Палеха - художник А. А. Дыдыкин

5. Дом, в котором в 1930-1938 г. жил и работал

один из основоположников советского

искусства Палеха И.И.Зубков

6. Здание худ. мастерских.

7. Здание, в котором с 1927 по 1947гт. работал

народный художник РСФСР И.В.Маркичев

8. Здание, в котором жили и работали организаторы

«Артели древней живописи», основоположники

искусства советского Палеха: народный художник РСФСР

A.В.Котухин и художник B.В.Котухинн.

 Охранная зона спроектирована на основе анализа наилучшего восприятия памятников, а также той среды, которая является характерной для времени постройки данных памятников.

 В охранную зону входят несколько зданий рекомендуемых к постановке на охрану:

1. Дом Сафонова.

2. Аптека.

3. Деревянные жилые дома.

4. Дригие здания имеющие художественную ценность.

 В настоящее время высота застройки - 2 эт. Это деревянные, каменные и смешанные дома, жилого и общественного назначения. Многие здания расположенные по ул. Ленина не являются памятниками, однако сохранив художественные детали фасадов, в купе с памятниками они создают художественно ценную среду центра поселка.

**Охранная зона №2**

 Вохранную зону №2 входят 2 памятника истории и архитектуры стоящие на охране:

1. Дом, в котором в 1907-1936 г. жил и работал

один из основоположников советского

искусства Палеха И.М.Баканов

2. Здание, в котором жил и работал

художник - заслуженный деятель искусств,

лауреат государственной премии Н.М.Парилов

 Улица застроена 2-х этажными каменными, и деревянными домами XIX-нач.XX веков. Застройка одновременно с памятниками является той средой в которой памятники воспринимаются наилучшим образом.

### Статья 45. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 42 настоящих Правил, определяется:

 а) градостроительными регламентами, определенными статьей 43 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

 б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

 2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 42 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

 Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

 3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

 - федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;

 - федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;

 - Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;

 - положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

 - Санитарно – эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

 - ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный».Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

 4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов

 коммунальной и инженерно – транспортной инфраструктуры, коммунально – складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

 - виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

 - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

 **Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:**

- объекты для проживания людей;

 - коллективные или индивидуальные дачные и садово – огородные участки;

 - предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

 - склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»

 - предприятий пищевых отраслей промышленности;

 - оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

 - комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

 - размещение спортивных сооружений;

 - парки;

 - образовательные и детские дошкольные учреждения;

 - лечебно – профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

 **Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

 - озеленение территории;

 - малые формы и элементы благоустройства;

 - сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

 - предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

 - пожарные депо;

 - бани;

 - прачечные;

 - объекты торговли и общественного питания;

 - мотели;

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

 - автозаправочные станции;

 - связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;

 - спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

 - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

 - электроподстанции;

 - артезианские скважины для технического водоснабжения;

 - канализационные насосные станции;

 - сооружения оборотного водоснабжения;

 - питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

 5. Водоохранные зоны выделяются с целью:

 - предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

 - предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

 - сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

 **Ширина водоохраной зоны от реки Палешка – 50 метров.**

 Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

 - виды запрещенного использования;

 - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

 **Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

- проведение авиационно – химических работ;

 - применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

 - использование навозных стоков для удобрения почв;

 - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

 - складирование навоза и мусора;

 - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

 - размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

 - размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

 - проведение рубок главного пользования;

 - осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно – разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

 - отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;

 - складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

 - находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения

 экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

 - длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

 - использование судов без документов подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

 - размещение дачных и садово – огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

 **Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):**

- распашка земель;

 - применение удобрений;

 - складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

 - выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

 - установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

 - движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

 Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

 **Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил:**

 - озеленение территории;

 - малые формы и элементы благоустройства;

 - размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;

 - временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

 6. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов

 предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

 После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.