

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«26» сентября 2019 г.

№ 218-п

О внесении изменений в постановление главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 12 августа 2019 г. № 102-п «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области»

С целью устранения допущенных технических ошибок и приведения правового акта Рязанской области в соответствие с требованиями действующего законодательства, руководствуясь статьей 2 Закона Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области», постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 «Об утверждении положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области», главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Внести в постановление главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 12 августа 2019 г. № 102-п «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области» следующие изменения:

1. Пункт 1 изложить в новой редакции:

«1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области согласно приложениям на электронных носителях (CD - диски) к настоящему постановлению:

1) Приложение № 1 Правила землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области с картографическим материалом;

2) Приложение № 2 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона кладбищ»;

3) Приложение № 3 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)»;

4) Приложение № 4 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий»;

5) Приложение № 5 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан»;

6) Приложение № 6 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона транспортной инфраструктуры»;

7) Приложение № 7 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона инженерной инфраструктуры»;

8) Приложение № 8 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона специализированной общественной застройки»;

9) Приложение № 9 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Многофункциональная общественно-деловая зона»;

10) Приложение № 10 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)»;

11) Приложение № 11 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Коммунально-складская зона»;

12) Приложение № 12 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

2. Дополнить приложениями на электронных носителях (CD - диски) согласно приложениям к настоящему постановлению:

1) Приложение № 1 Правила землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области с картографическим материалом;

2) Приложение № 2 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ

«Зона кладбищ»;

3) Приложение № 3 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)»;

4) Приложение № 4 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий»;

5) Приложение № 5 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан»;

6) Приложение № 6 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона транспортной инфраструктуры»;

7) Приложение № 7 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона инженерной инфраструктуры»;

8) Приложение № 8 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона специализированной общественной застройки»;

9) Приложение № 9 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Многофункциональная общественно-деловая зона»;

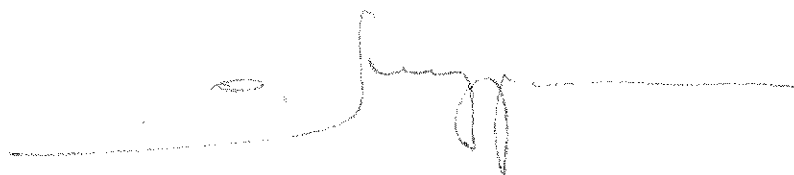
10) Приложение № 10 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)»;

11) Приложение № 11 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Коммунально-складская зона»;

12) Приложение № 12 Графическое описание местоположения границ территориальных зон с перечнем координат характерных точек этих границ «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

3. В подпункте 2 пункта 3 слова «и обосновывающие материалы» исключить.

И.о. начальника



О.Д. Муравьев

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР-ПРОЕКТ»

ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального образования –
Рязанский муниципальный район Рязанской области

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования –
Подвязьевское сельское поселение
Рязанского муниципального района
Рязанской области**

Пояснительная записка

г. Рязань 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР-ПРОЕКТ»

ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального образования –
Рязанский муниципальный район Рязанской области

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования –
Подвязьевское сельское поселение
Рязанского муниципального района
Рязанской области**

Пояснительная записка

ЗАКАЗ № 68

Директор

/Снисаревский И.Э./

Архитектор

/Снисаревский И.Э./

г. Рязань 2018 г.

Содержание

Титульный лист	1-2
Содержание	3
Введение	6
РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	6
ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
Статья 1. Основные понятия используемые, используемые в Правилах землепользования и застройки	6
Статья 2. Цели, назначение и состав Правил землепользования и застройки	12
Статья 3. Область применения настоящих Правил	14
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	15
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ	16
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	16
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, соответствующих настоящим Правилам	17
ЧАСТЬ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	18
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	18
Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	19
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район	21
ЧАСТЬ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ	22
Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции	22
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель	25
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	26
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район	30
Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	33
Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования – Рязанский муниципальный район и лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях	34
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей	35
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования – Рязанский муниципаль-	38

ный район	
Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, неразделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район	39
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования	43
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков, в части информации о технических условиях на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	44
РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ	48
ЧАСТЬ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	48
Статья 21. Общие положения о планировке территории	48
Статья 22. Подготовка документации по планировке территории	51
Статья 23. Градостроительные планы земельных участков	53
ЧАСТЬ 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ	55
Статья 24. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков	55
Статья 25. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	56
РАЗДЕЛ III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	57
ЧАСТЬ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	57
Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях	57
Статья 27. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил	61
Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	64
Статья 29. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	67
ЧАСТЬ 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	67
Статья 30. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд	67
Статья 31. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд	68
Статья 32. Условия установления публичных сервитутов	69
ЧАСТЬ 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	70
Статья 33. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	70
Статья 34. Подготовка проектной документации. Технические условия	72

Статья 35. Выдача разрешений на строительство	75
Статья 36. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	84
Статья 37. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию	86
РАЗДЕЛ IV. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ	88
ЧАСТЬ 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	88
Статья 38. Действие настоящих Правил по отношению к Генеральному плану Подвязьевского сельского поселения, документации по планировке территории	88
Статья 39. Основание внесения изменений в Правила	89
Статья 40. Порядок внесения изменений в Правила	89
ЧАСТЬ 11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	92
Статья 41. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	92
Статья 42. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	94
Статья 43. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	95
ЧАСТЬ 12. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	96
Статья 45. Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством	96
Статья 46. Положение об особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	98
РАЗДЕЛ V. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	98
ЧАСТЬ 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ	99
Статья 48. Контроль за использованием объектов недвижимости	99
Статья 49. Основания для осуществления контроля	99
Статья 50. Субъекты контроля	100
Статья 51. Виды контроля и виды строительного изменения недвижимости	101
Статья 52. Ответственность за нарушения Правил	101
РАЗДЕЛ VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	102
ЧАСТЬ 14. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ	102
Статья 53. Градостроительное зонирование	102
Статья 54. Градостроительный регламент. Порядок применения	103
Статья 55. Общие требования, предъявляемые к установлению градостроительных регламентов	104
Статья 56. Градостроительные регламенты. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	105
Статья 57. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования	106
Статья 58. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на Схеме градостроительного зонирования муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение	108

Статья 58.1. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами	114
Статья 58.2. Территории зон охраны объектов культурного наследия	160
Статья 58.3. Ограничения использования территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	162
РАЗДЕЛ VII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	164
ЧАСТЬ 15. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	164
Статья 59. Схема градостроительного зонирования территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение	164
Приложение 1. Описание видов разрешенного использования, установленных в градостроительных регламентах для соответствующих территориальных зон	164
Приложение 2. Удельный вес озеленения для территориальных зон	177
Приложение 3. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	179
Исходные данные (Копии исходно-разрешительных документов)	180
Градостроительная документация Схема градостроительного зонирования муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района	

Введение.

Правила землепользования и застройки (далее Правила) муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района (далее МО - Подвязьевское СП) являются нормативным правовым актом Подвязьевского сельского поселения. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», другими нормативными правовыми актами РФ, Рязанской области и Рязанского муниципального района, а также Генеральным планом муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, утвержденным Решением Совета депутатов муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области № от 2018 года.

Градостроительное зонирование осуществляется путем деления территории МО – Подвязьевское СП и входящих в его состав территорий населенных пунктов на зоны, с установлением для каждой из них градостроительного регламента, который регулирует отношения в области использования земельных участков, расположенных в той или иной зоне, осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование территории поселения осуществляется в соответствии с частью 4 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

Настоящий проект правил землепользования и застройки МО – Высоковское СП разработан на основании постановления администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области № 521 от 31 мая 2017 года "О разработке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования - Высоковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области", с целью приведения Правил в соответствие с Генеральным планом сельского поселения, действующими нормативами градостроительного проектирования и законодательством Российской Федерации и Рязанской области.

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.

Благоустройство – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности муниципальной среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

Временные строения и сооружения – некапитальные строения и сооружения, возводимые на предоставленных в установленном порядке земельных участках, в том числе на период строительства объектов капитального строительства.

Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Глубина земельного участка – расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории муниципального образования - Подвязыевское сельское поселение, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Зеленые линии – линии, устанавливаемые с отступом от красных линий в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), а также в земельных правоустанавливающих

документах (решении, постановлении администрации муниципального образования, договоре аренды) в пределах которых предписывается обязательная уборка прилегающей к границам земельного участка землепользователя (земле-владельца) территории.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования - Подвязыевское сельское поселение.

Инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

Инфраструктура транспортная – комплекс сооружений, коммуникаций всех видов транспорта (включая соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования – Подвязыевское сельское поселение.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями, при проведении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

Комплексные технические условия – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к муниципальным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коэффициент застройки – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%).

Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения макси-

мального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

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

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

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

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

Многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащих в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

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

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

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Преобразование застроенных территорий – действия, осуществляемые применительно к нескольким (два и более) земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Рязанской области, 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.

Резервирование земель – деятельность органов местного самоуправления муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение по определению перспективных территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов.

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

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

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

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

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

Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориально-градостроительного планирования определены границы и функциональное назначение.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Полные и сокращенные наименования терминов и определений применяемых в настоящих Правилах:

№№	Полное наименование	Сокращенное наименование
1	Правила землепользования и застройки муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области	Правила
2	Муниципальное образование - Высоковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области	Поселение
3	Муниципальное образование – Рязанский муниципальный район	Муниципальное образование
4	Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области	Администрация муниципального образования
5	Глава муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области	Глава муниципального образования
6	Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район Рязанской области	Комиссия по землепользованию и застройке; Комиссия.
7	Проект планировки территории	ППТ
8	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ	ГК РФ

Статья 2. Цели, назначение и состав Правил землепользования и застройки.

Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании территории муниципального образования, является:

обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчи-

вого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, упорядочение планировки территории поселения;

регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на их территории, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на нормативной правовой основе;

обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

проведению градостроительного зонирования территории поселения и определению границ территориальных зон, установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

предоставлению прав на земельные участки, определенные в процессе планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;

подготовке обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

подготовке документации по планировке территории;

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

контролю за использованием и изменениями объектов недвижимости;

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 части дополнения и уточнения применительно к различным территориальным зонам.

Настоящие Правила имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются решением представительного органа местного самоуправления и применяются наряду с:

1. техническими регламентами, требованиями строительных норм и правил, положениями законодательства Российской Федерации, Рязанской области в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2. региональными нормативами градостроительного проектирования Рязанской области;

3. нормативными правовыми актами и документами территориального планирования муниципального образования – Рязанский муниципальный район по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Настоящие Правила землепользования и застройки содержат три неотъемлемые части:

Разделы I – V: **«Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки»**

Раздел VI: **«Градостроительные регламенты»**

Раздел VII: **«Градостроительное зонирование»**

В указанные документы могут вноситься дополнения и изменения.

Разделы I–V настоящих Правил – «Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки» представлены в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

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

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

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

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

- ответственность должностных лиц и граждан за нарушение настоящих Правил.

Раздел VI настоящих Правил – «Градостроительные регламенты» содержит положения о градостроительных регламентах, описание характеристик территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Схема градостроительного зонирования территории муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение отнесена к разделу VII - «Градостроительное зонирование».

Схема градостроительного зонирования территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение включает в себя также зоны с особыми условиями использования территории, зоны действия ограничений в водоохранных зонах, линейных сооружений и санитарно-защитных зонах.

Статья 3. Область применения настоящих Правил.

1. Настоящие Правила распространяются на всю территорию поселения, включая все, расположенные в границах поселения, населенные пункты, земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязатель-

ными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объекта капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются:

при разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

при формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при рассмотрении в Комиссии по землепользованию и застройке, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

при осуществлении государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства.

3. Использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются.

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

Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район, муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил;
- размещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящим документом в полном объеме, входящих в его состав картографических и иных документов;
- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических

документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам.

Сведения о Правилах землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, в течение семи дней после утверждения настоящих Правил, включаются в состав Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Рязанского муниципального района (ИСОГД).

Информация о Правилах землепользования и застройки муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, размещенная в ИСОГД, является открытой и общедоступной, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

Порядок предоставления сведений в отношении настоящих Правил, осуществляется в соответствии с законодательством.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ.

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

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования – Рязанский муниципальный район по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

- 1) имеют вид (виды) использования, который не поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон (раздел VI настоящих Правил);
- 2) имеют вид (виды) использования, который поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон (раздел VI настоящих Правил), но расположен в санитарно-защитной и (или) водоохраной зоне, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка, значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам).

4) расположены за пределами красных линий квартала, установленных утвержденными проектами планировки территории квартала для устройства линейных сооружений (улиц, проездов, инженерных коммуникаций и т.п.);

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

Правовым актом Главы администрации муниципального образования –Рязанский муниципальный район может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно картам градостроительного зонирования, раздел VII настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

В случае, если разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано до дня вступления в силу Федерального закона от 18.07.2011 № 224-ФЗ иными исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, чем органы, предусмотренные частями 5 и 6 статьи 51 ГК РФ, такое разрешение признается действительным. В этом случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, выдавшего разрешение на строительство.

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

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

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответ-

ствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующие объекты, расположенные за пределами красных линий, на землях общего пользования (в границах территорий линейных сооружений, запланированных для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, иных объектов недвижимости), могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления или органов государственной власти в порядке, установленном законодательством.

ЧАСТЬ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

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

1. Субъектами отношений в области землепользования и застройки являются: органы государственной власти Рязанской области;

органы местного самоуправления муниципального образования - Рязанский муниципальный район;

администрация муниципального образования - Высоковское сельское поселение;

физические и юридические лица.

2. Настоящие Правила наряду с нормами действующего законодательства Российской Федерации регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Рязанский муниципальный район 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 муниципального образования Рязанский муниципальный район с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки на территории поселения.

3. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности осуществляется после государственной регистрации права собственности на них собственниками этих земель, если федеральными законами не предусмотрено иное.

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

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

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

1) администрация муниципального образования - Рязанский муниципальный район (уполномоченные Главой структурные подразделения администрации муниципального образования), в соответствии с решением представительного органа муниципального образования – Подвязыевское сельское поселение «О делегировании части полномочий администрации Подвязыевского сельского поселения для исполнения муниципальному образованию - Рязанский муниципальный район»;

2) администрация муниципального образования - Высоковское сельское поселение;

3) иные уполномоченные органы.

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

предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

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

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, входит:

1. подготовка к утверждению генерального плана поселения, генеральных планов частей территории поселения, правил землепользования и застройки;

2. участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений,

также для строительства, реконструкции;

1. проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству и настоящим Правилам;

2. подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

3. выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4. резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

5. предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил;

6. ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

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

организация на территории муниципального образования конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации;

организация ведения мониторинга объектов градостроительной деятельности на соответствующих территориях;

исполнение иных функций, в соответствии с законодательством и Положением об органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом, входит:

подготовка документов для постановки на государственный кадастровый учёт земельных участков, проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка;

предоставление заключений относительно специальных согласований, и иных вопросов;

участие в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно 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;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом;

осуществление контроля за использованием и охраной земель.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется для обеспечения применения настоящих Правил и является постоянно действующим органом при администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

Комиссия формируется на основании соответствующего постановления Главы администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, настоящими Правилами и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

В соответствии с полномочиями Комиссия:

рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований;

проводит публичные слушания в случаях, определенных настоящими Правилами;

подготавливает Главе администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район заключения по результатам публичных слушаний, а также подготавливает 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 муниципального образования - Рязанский муниципальный район, касающихся вопросов землепользования и застройки;

организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

осуществляет другие полномочия.

В состав Комиссии могут входить руководители структурных подразделений администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район, обладающие полномочиями по социально-экономическому и территориальному регулированию землепользования и застройки, Глава администрации муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, депутаты Думы Рязанского муниципального района и депутаты Совета депутатов Подвязьевского сельского поселения, представители общественных организаций, государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления.

Председателем Комиссии является первый заместитель Главы администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому прилагаются копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов.

ЧАСТЬ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА 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, т.е. формирование земельных участков, как объектов недвижимости осуществляется в отношении:

1) неразделенных на земельные участки государственных и муниципальных земель (территорий) посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания);

2) ранее сформированных, принадлежащих физическим и юридическим лицам земельным участкам.

2. Для строительства, реконструкции 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.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится:
- при размещении объекта на территории поселения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами;

- при размещении объектов жилищного строительства, осуществляемого за счет бюджетных средств различного уровня;

- в случае комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, обустройству территории объектами инженерной инфраструктуры;
- при размещении объектов индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства;
- для нужд сельскохозяйственного производства.

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

5. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении земельного участка исполнительный орган местного самоуправления, может принять решение:

о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка;

либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в официальном периодическом печатном издании, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельного участка заявления не поступили орган местного самоуправления, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В случае поступления заявлений о предоставлении земельного участка проводится аукцион.

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

Физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и реконструкции осуществляется по инициативе и за счет средств:

заинтересованных в предоставлении участка физических и юридических лиц;

администраций муниципальных образований - Рязанский муниципальный район, Подвязьевское сельское поселение в случаях связанных с размещением

объектов муниципального значения, указанных в части 1 статьи 10 настоящих Правил.

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 законодательством, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования – Рязанский муниципальный район применительно к случаям:

градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район, муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение - в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

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

а) для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район, муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение – в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

б) для формирования земельных участков многоквартирных жилых домов на неразделенных на земельные участки территориях, по инициативе собственников жилых помещений, администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район, муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район, муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение - в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях размещения (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 админи-

страцию муниципального образования – Рязанский муниципальный район (далее также - Администрация муниципального образования) с соответствующим заявлением.

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

2. В прилагаемых к заявлению материалах:

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

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

содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе администрации муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной уполномоченным структурным подразделением администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

3. Заявление регистрируется в день его поступления. В течение семи рабочих дней Администрация муниципального образования подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

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), 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 информации, 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 не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, 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.

4. По результатам работ связанных с подготовкой исходной информации, подрядчик предоставляет заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории (на бумажном и электронном носителях), на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500;

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

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

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

В случае возмездного предоставления данных, 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 соответствующей организацией договор о выполнении работ по планировке территории и подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания.

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 частью 7 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания, уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район 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. В том числе:

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

- заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

7. Глава администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом органов местного самоуправления, принимает нормативный правовой акт, содержащий:

- 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;

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

- решение о предоставлении физическим, 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.

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

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 2 части 6 данной статьи, дата проведения торгов может

быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

Уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом, в соответствии с законодательством, статьей 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальной стоимости арендной платы;

проведение торгов;

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

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

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

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

9. На основании протокола о результатах торгов уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом, заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

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

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются Главой администрации муниципального образования.

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

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строитель-

ства по инициативе администрации муниципального образования –Рязанский муниципальный район.

1. Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район в лице уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, 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. Уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

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

- осуществляемых на основе утвержденного Главой администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

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

- выполняются по договорам администрации муниципального образования с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

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

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

- решение уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания территории;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

исходные данные в составе, определенном Частью 4 настоящих Правил, передаваемые уполномоченным структурным подразделением администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, подрядчику по договору.

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

- получает согласование уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- совместно с уполномоченным структурным подразделением администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

- передает уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, заказчику работ по планировке территории, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

Руководитель уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, в течение семи рабочих дней:

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

- направляет Главе администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район комплект документов, в том числе: 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.

6. Глава администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом поселения, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроитель-

ный план земельного участка 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, 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.

Уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом, в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения 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.

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

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

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

- направления в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии со статьями 33 - 37 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 со статьями 33 - 37 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 уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Сводной карте градостроительного зонирования);

- б) осуществления реконструкции на основании проектной документации.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования – Рязанский муниципальный район и лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях.

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

Органы местного самоуправления муниципального образования - Рязанский муниципальный район также могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления муниципального района может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава

- 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.

Инициатива органов местного самоуправления муниципального образования – Рязанский муниципальный район по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленной в соответствии с Генеральным планом муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных 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, а также в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

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

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

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному

плану муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней Администрация муниципального образования выдает заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонить заявление - по причине его несоответствия Генеральному плану муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение, 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 муниципального образования – Рязанский муниципальный район - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

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

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации муниципального образования.

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

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию муниципального образования:

- 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);

- 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 администрации муниципального образования 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 данных и проведение в установленном порядке, и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации муниципального образования, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, направляет заключение Главе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

Глава администрации муниципального образования в течение 10 дней со дня поступления от уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, 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;

о назначении уполномоченного органа (организации) по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

о дате проведения аукциона.

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

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 неразделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

1. Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных 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 реализации своих полномочий.

2. Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей в лице уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение, настоящих Правил подготавливает:

а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов), 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 аукционов;

Кроме того, Администрация муниципального образования обеспечивает 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 жилых домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, неразделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и неразделенных 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.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных жилых домов осуществляется в порядке, определенном также земельным и жилищным законодательством.

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

0 - 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 и статьей 12 настоящих Правил;

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

2 - администрации муниципального образования, обеспечивающей 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 и статьей 13 настоящих Правил;

3 - администрации муниципального образования, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использо-

вания расположенных на них зданий, строений, сооружений в порядке, определенном в соответствии с законодательством и 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 муниципального образования проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном настоящими Правилами.

Проект градостроительного плана земельного участка по установленной форме подготавливается в составе проекта межевания:

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

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

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

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

3 - минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории, иными документами;

4 - 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;

5 - права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем признания (в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования) неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных жилых домов.

Помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, в проектах межевания могут фиксироваться границы свободных от застройки, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю) земельных участков, которые могут быть предложены в установлен-

ном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

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

- с уполномоченным структурным подразделением администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (в случае их отсутствия - строительным нормам и правилам);

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, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания территории кварталов или 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, или иных объектов недвижимости, осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков или иные заинтересованные лица. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей в решении вопроса о согласовании проектов градостроительных планов земельных участков - такие документы передаются в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке, изложенном в Части 7 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) границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов (при необходимости).

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении проекта межевания земельного участка (или ППТ) и градостроительного плана земельного участка;

- об отказе в утверждении проекта межевания земельного участка (или ППТ) и градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении проекта межевания земельного участка (или ППТ) и 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 и (или) проект межевания земельного участка (или ППТ) становится основанием для проводимых, в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

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

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

6. Администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и неразделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой администрации муниципального образования;

- решения Главы поселения, принятого на основании обращения уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке.

Уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющее функции в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию инициатив администрации поселения, в части межевания застроенных и неразделенных 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.

1. 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 муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

Красными линиями обозначаются и границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

Отнесение земельных участков к территориям общего пользования осуществляется решением Главы администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

Определение границ застроенных и незастроенных земельных участков из состава территорий общего пользования осуществляется в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территории.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, рекреационными объектами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

Участки из состава территорий общего пользования могут использоваться для размещения объектов обслуживания населения, объектов благоустройства, скверов, детских площадок, памятников, малых архитектурных форм, объектов инженерной инфраструктуры.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков, в части информации о технических условиях на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

0 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 соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство новых 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 физическими и юридическими лицами, а также администрацией муниципального образования – Рязанский муниципальный район, в лице уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, 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 и (или) реконструкции объектов, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

а) уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности – в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального образования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков физическим, юридическим лицам для строительства;

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

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

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

1) о подключении к существующим сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частями 5, 6 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частью 7 настоящей статьи.

5. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, упол-

номоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

6. 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 муниципального образования по вопросу обеспечения предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Указанные лица по вопросу подготовки и предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения вправе обратиться в соответствующие организации, ответственные за эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения при обязательном наличии доверенности от администрации муниципального образования.

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 24, 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

7. Сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения согласно части 7 статьи 34 настоящих Правил.

РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.

ЧАСТЬ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 21. Общие положения о планировке территории.

1. В целях обеспечения устойчивого развития территории поселения, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов - осуществляется подготовка документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, 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 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;

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, в лице уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

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.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

7. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

7.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы.

7.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделении которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

7.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки или проектов межевания при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, для получения разрешения на строительство.

8. Документация по планировке территории определяет:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

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

- другие границы.

9. Отклонение параметров планируемого строительства от утвержденных является допустимым в пределах 5% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

10. Не допускается осуществление преобразования застроенных территорий без утвержденной документации по планировке территории.

Статья 22. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется для установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Основанием для подготовки документации по планировке является:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Главой администрации муниципального образования;

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

3. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация муниципального образования либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке территории.

4. Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Главой администрации муниципального образования.

В решении Главы администрации муниципального образования о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, район и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

- цель планировки территории; - содержание работ по планировке территории;

- сроки проведения работ по планировке территории; - вид разрабатываемой документации по планировке территории;

- иные сведения.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой администрации муниципального образования в форме постановления и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, правил землепользования и застройки требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, а также соответствия границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки Глава администрации муниципального образования принимает решение о проведении публичных слушаний или о направлении документации на доработку.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта, и законные интересы, которых, могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

9. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории проекту межевания территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубли-

кования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

12. Глава администрации муниципального образования не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний на основании заключения по результатам публичных слушаний и с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории принимает решение об утверждении ее или о направлении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

14. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 23. Градостроительные планы земельных участков.

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

Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство и при вводе объекта в эксплуатацию в порядке, определенном градостроительным законодательством.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

3. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка или уполномоченное им лицо представляет в уполномоченный орган администрации муниципального образования - заявление.

По собственной инициативе к заявлению могут быть представлены следующие документы:

1) копии правоустанавливающих документов на земельный участок и объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка;

2) копии технических паспортов всех объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка;

3) технические условия на присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) обновленную топографо-геодезическую съемку земельного участка.

4. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков.

5. 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.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

7. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления от правообладателя земельного участка или уполномоченного им лица.

Срок действия градостроительного плана земельного участка рассчитан на срок реализации документации по планировке территории. Срок действия градостроительного плана земельного участка как отдельного документа составляет три года и может быть пересмотрен в случае утверждения документации по планировке территории.

ЧАСТЬ 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.

Статья 24. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.

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 муниципального образования - Рязанский муниципальный район, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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 жилых домов;

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

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

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

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.

Статья 25. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.

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

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

- могут предоставляться бесплатно решениями Главы администрации муниципального образования - Рязанский муниципальный район 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.

Порядок предоставления сформированных земельных участков согласно статьям 12, 13 настоящих Правил определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

3. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, Глава администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район 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 администрации муниципального образования о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

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

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 органов местного самоуправления муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

РАЗДЕЛ III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.

ЧАСТЬ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном настоящей Главой, в целях обсуждения:

- проекта Правил;
- предложений о внесении изменений в Правила;
- вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории.

2. Публичные слушания, в том числе публичные обсуждения, по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, организуются и проводятся Комиссией в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о публичных слушаниях, утвержденным решением Думы муниципального образования – Рязанский муниципальный район с учетом требований настоящей главы.

Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, принимается Главой администрации муниципаль-

ного образования – Рязанский муниципальный район на основании обращения Комиссии.

Основаниями для обращения Комиссии к Главе администрации муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний являются:

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания;

- по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания.

Комиссия обращается к Главе администрации муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории.

Глава администрации муниципального образования в течение десяти дней, с даты поступления обращения, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний.

Указанное решение подлежит опубликованию Главой администрации муниципального образования в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

В решении о проведении публичных слушаний в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

тема публичных слушаний;

инициатор проведения публичных слушаний (Администрация муниципального образования, Комиссия и т.д.);

указание на орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний; дата, время, место проведения публичных слушаний;

сроки и адрес направления замечаний и предложений по выносимым на публичные слушания вопросам.

С момента официального опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

Начало проведения публичных слушаний наступает с даты опубликования решения проведения публичных слушаний. Окончанием проведения публич-

ных слушаний является день опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил или проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

2) не более одного месяца со дня оповещения жителей Подвязыевского сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

3) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Подвязыевского сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний по обсуждению проектов планировки территорий и проектов межевания территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в настоящий документ проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

В течение пяти дней с момента поступления в Комиссию решения о проведении публичных слушаний Комиссия подготавливает и утверждает план мероприятий по проведению публичных слушаний.

В течение десяти дней по окончании публичных слушаний Комиссия подготавливает протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в десятидневный срок.

Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, считаются завершёнными с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний носит рекомендательный характер и учитывается при принятии решений по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи.

В течение пяти дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний Комиссия:

- по вопросу проекта Правил землепользования и застройки поселения представляет указанный проект Главе администрации муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации муниципального образования;

- по документации по планировке территории - направляет Главе администрации муниципального образования протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний с подготовленной документацией по планировке территории для принятия решения об утверждении указанной документации по планировке территории.

Глава администрации муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний не позднее тридцати дней с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный документ Главе администрации муниципального образования для последующего направления в представительный орган на утверждение. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 27. 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 Сводной карте градостроительного зонирования муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение.

2. Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

3. 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.

4. Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию муниципального образования – Рязанский муниципальный район. 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 путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

5. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение трех дней после его регистрации уполномоченное структурное подразделение администрации Тюшевское сельское поселение, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, 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 (при необходимости).

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

6. Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

7. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов, в срок не более трех недель после регистрации заявки, уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район 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 не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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.

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

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в администрацию муниципального образования - Рязанский

муниципальный район и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами поселения;
- допустимы по архитектурным и градостроительным 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).

После соответствующей обработки информации материал направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район 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 муниципального образования не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

Статья 28. 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 на территории Рязанской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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 неразделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы);

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

Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

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

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

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

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных жилых 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;

в) 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;

г) 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 публичных слушаний.

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 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 публичных слушаний назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное

слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

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

Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

6. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе администрации муниципального образования.

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

Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять одно из решений:

- 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.

Статья 29. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания по вопросам, указанным в части 1 статьи 26 настоящих Правил, могут проводиться в выходные и будние дни.

Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Место проведения публичных слушаний определяется с учетом приближенности к территории, на которую рассматриваются вопросы, указанные в части 1 статьи 26 настоящих Правил, а также обеспеченности условиями для демонстрации графических и цифровых демонстрационных материалов.

Публичные слушания при отсутствии на них граждан и заинтересованных лиц, зарегистрировавшихся как участники публичных слушаний, считаются недействительными.

ЧАСТЬ 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.

Статья 30. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро – газо – тепло - водоснабжения и водоотведения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

- в случаях вызванных иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Рязанской области.

Порядок изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд устанавливается органами государственной власти Российской Федерации.

Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

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

При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет бюджета муниципального образования.

При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 31. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд.

Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в отношении земель:

- предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил;

земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам;

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

Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок до семи лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

Статья 32. Условия установления публичных сервитутов.

1. Установление публичного сервитута в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества на территории Высоковского СП и входящих в его состав населенных пунктов производится на основаниях и в порядке, предусмотренных гражданским и земельным законодательством и настоящей статьёй Правил.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных и берегоукрепительных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным. При установлении сервитута может указываться срок его действия (срочный сервитут), без указания которого сервитут будет считаться постоянным. Срочный публичный сервитут прекращает свое действие по истечении срока, указанного в постановлении органа местного самоуправления, установившего такой сервитут.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, для которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия главой администрации местного органа самоуправления постановления об отмене сервитута.

9. В постановлении органа самоуправления об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

1) наименование и содержание публичного сервитута;

2) описание границ земельного участка, иного недвижимого имущества, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

3) срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);

4) иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

10. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

11. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

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

ЧАСТЬ 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.

Статья 33. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

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

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 35 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности на территории Рязанской области выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом, законодательством Рязанской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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 раздела VI настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на Сводной 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.).

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 35 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 34. Подготовка проектной документации. Технические условия.

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

В соответствии с Градостроительным кодексом 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.

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

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

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

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

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

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется заказчиком с учетом требований градостроительного законодательства, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование.

Задание на проектирование должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 23 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

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

- технические условия;

- 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.

Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии 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 в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

Порядок определения и предоставления технических условий, определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 83 от 13.02.2006).

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

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

- 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;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;

- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 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);
- смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 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.

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 35. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования – Рязанский муниципальный район с учетом соглашения о передаче ей отдельных полномочий по решению вопросов местного значения администрации МО – Подвязьевское сельское поселение, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений.

Форма разрешения на строительство утверждена постановлением Правительства РФ.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию органа местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы согласно статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию органа местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы согласно статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Уполномоченный на выдачу разрешений орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям.

В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. По заявлению застройщика разрешение может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

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

10. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом местного самоуправления без взимания платы.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, возникающие в результате осуществления таких действий.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 15.1 настоящей статьи.

15.1. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство. Реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами.

15.2. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более, чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами по основаниям, указанным в части 15.1 настоящей статьи.

15.3. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на зе-

мельные участки по основаниям, указанным в пунктах 1 - 3 части 15.1 настоящей статьи, посредством обеспечения доступа органам государственной власти и органам местного самоуправления к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.4. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в части 15.2 настоящей статьи, при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

15.5. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

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

15.7. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с настоящими Правилами выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с настоящими Правилами и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого

образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

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

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

15.10. Лица, указанные в частях 15.5 - 15.7 и 15.9 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 15.5 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 15.6 и 15.7 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 15.7 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 15.9 настоящей статьи.

15.11. Лица, указанные в частях 15.5 – 15.7 и 15.9 настоящей статьи, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энер-

гии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, копии документов, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 15.10 настоящей статьи.

15.12. В случае, если документы, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 15.10 настоящей статьи, не представлены заявителем, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления обязаны запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

15.13. В случае если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, обязано представить лицо, указанное в части 15.5 настоящей статьи.

15.14. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 15.10 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

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

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 15.10 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 15.13 настоящей статьи;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном частью 15.7 настоящей статьи.

15.16. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, указанные органы или организация уведомляют о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство, которого прекращено или в разрешение на строительство, которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство, на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

Статья 36. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

В случае если в соответствии с градостроительным законодательством при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства дол-

жен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лица, осуществляющего строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта Министерство культуры и туризма Рязанской области.

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.

При производстве строительных работ кроме Государственного строительного надзора осуществляется строительный контроль.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также

застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

Государственный строительный надзор на территории Рязанской области осуществляется Государственной инспекцией строительного надзора Рязанской области при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 37. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта - проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик, обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы согласно статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

ного ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

4. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 4 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

7. 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.

8. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации от 24.11.2005 № 698.

РАЗДЕЛ IV. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ.

ЧАСТЬ 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 38. Действие настоящих Правил по отношению к Генеральному плану Подвязьевского сельского поселения, документации по планировке территории.

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования – Рязанский муниципальный район по представлению соответствующих заключений уполномоченным структурным подразделением администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план муниципального образования - Высоковское сельское поселение 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 39. Основание внесения изменений в Правила.

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Рязанской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила 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.

Статья 40. Порядок внесения изменений в Правила.

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

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Рязанской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Рязанского муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- органами местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

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

2. Основаниями для рассмотрения Комиссией вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие документы изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим

предложением изменений, либо об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации муниципального образования.

4. Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки поселения или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

5. Глава администрации муниципального образования, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Подготовку проекта изменений в Правила организует Комиссия по землепользованию и застройке.

7. Структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, в течение десяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану поселения, Схеме территориального планирования муниципального района, Схеме территориального планирования Рязанской области.

8. По результатам указанной проверки структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, направляет проект изменений в Правила Главе администрации муниципального образования или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и вышеуказанным документам, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации муниципального образования при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней, с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

10. Одновременно с принятием Главой администрации муниципального образования решения о проведении публичных слушаний Комиссией обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

11. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном Частью 7 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает

внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава администрации муниципального образования, в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и обязательных приложений, принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Проект изменений в Правила рассматривается представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

17. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в части 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в квартал.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае нарушения указанными изменениями их законных прав.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Рязанской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также Схеме территориального планирования Рязанской области и Схеме территориального планирования Рязанского муниципального района, утвержденных до утверждения изменений в Правила.

20. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении в Правила технических изменений - исправление графических, географических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, Уставом муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

ЧАСТЬ 11. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

Статья 41. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

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

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.

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 от уполномоченного структурного подразделения администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, 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.

Статья 42. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в Комиссию по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводятся в соответствии с Частью 7 настоящих Правил.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний, по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации муниципального образования.

8. На основании указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

Статья 43. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитально-

го строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ЧАСТЬ 12. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 45. Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

1. Физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявление в администрацию муниципального образования – Рязанский муниципальный район, в котором указывается цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

2. Администрация муниципального образования регистрирует заявку и передает ее свои структурные подразделения и уполномоченные органы для подготовки следующей информации и документации:

1) уполномоченному структурному подразделению администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, для подготовки:

- сведений о местоположении земельного участка согласно дежурным кадастровым картам (планам);
- основных геометрических параметров испрашиваемого земельного участка;
- сведений о возможности (не возможности) использования земельного участка под заявленные цели;
- сведений о видах разрешенного использования земельного участка применительно к территориальной зоне, в которой он расположен;
- сведений о возможном ограничении использования земельного участка, которые устанавливаются с учетом вида территориальной зоны;
- проект градостроительного плана земельного участка;

Кроме того, уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющее функции в области градостроительной деятельности, ведет:

- организацию подготовки документации по формированию земельного участка;
- организацию подготовки документации для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

2) юридическому подразделению администрации муниципального образования - для подготовки проектов документов:

- постановления администрации муниципального образования о предоставлении земельного участка (за плату или бесплатно) или отказе в предоставлении такого участка;
- постановления администрации муниципального образования об утверждении границ земельного участка;
- текста документа о земельных участках, которые предоставляются гражданам и (или) юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), для публикации в средствах массовой информации.

3. Подготовленная структурными подразделениями Администрации муниципального образования предварительная информация направляется главе администрации муниципального образования для принятия решения об утверждении границ земельного участка, либо об отказе в предоставлении такого участка.

Решение Главы администрации муниципального образования об утверждении границ земельного участка, либо об отказе в предоставлении такого участка принимается в месячный срок после регистрации обращения физического или юридического лица.

4. Глава администрации муниципального образования – Рязанский муниципальный район в двухнедельный срок после утверждения границ земельного участка принимает решение о предоставлении испрашиваемого земельного

участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка с приложением проекта его границ.

5. Копии распоряжений Главы администрации муниципального образования об утверждении границ земельного участка о предоставлении испрашиваемого земельного участка с приложением проекта его границ и Градостроительного плана земельного участка передаются в уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом для заключения соответствующего договора купли-продажи или аренды земельного участка.

6. Уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом, согласовывает пакет документов (при необходимости) с уполномоченным представителем Правительства Рязанской области и передает копию указанных выше документов заявителю.

7. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок после представления в уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции по управлению муниципальным имуществом, документов указанных в п. 5 настоящей статьи.

Статья 46. Положение об особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с земельным законодательством.

Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии со статьями 16 и 17 настоящих Правил.

Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах в соответствии с земельным законодательством.

РАЗДЕЛ V. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

ЧАСТЬ 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ.

Статья 48. Контроль за использованием объектов недвижимости.

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

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

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

Положения настоящего раздела распространяются на объекты недвижимости, не включенные в официальные списки недвижимых памятников истории и культуры.

Контроль применительно к объектам, включенным в официальные списки недвижимых памятников истории и культуры, осуществляется индивидуально на основе законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры.

Статья 49. Основания для осуществления контроля.

Основаниями для осуществления контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости являются:

- настоящие Правила в части характеристик территориальных зон, выделенных на Сводной карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – Подвязыевское сельское поселение, видов и параметров разрешенного использования, строительного изменения объектов недвижимости, характеристик территориальных зон, ограничений по экологическим требованиям, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;

- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;

- утвержденные проекты планировки частей муниципальной территории (кварталов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке проектной документации.

Статья 50. Субъекты контроля.

1. Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости на территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке - в части наличия заключения по результатам публичных слушаний по вопросу возможности осуществлений строительных изменений объекта, специальных согласований и др.;

- уполномоченное структурное подразделение администрации Рязанского муниципального района, осуществляющего функции в области градостроительной деятельности, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам;

- уполномоченное структурное подразделение администрации муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам;

- полномочный представитель государственного строительного надзора - в части проверки наличия проектной архитектурно-строительной документации соответствующей строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, наличия разрешений на строительство, а также в части инспектирования объектов в процессе строительства;

- полномочный представитель государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры (при наличии на территории муниципального образования объектов культурного наследия);

- полномочный представитель охраны природы - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям экологии и охраны природы.

Иные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и (или) в составе Комиссии по землепользованию и застройке.

2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использовать объекты недвижимости, подготавливать и осуществлять строительные изменения.

Контроль осуществляется также в отношении физических и юридических лиц, не владеющих объектами недвижимости на долгосрочной основе, но подготавливающих условия для вступления в такие права посредством разработки и реализации соответствующих проектов.

Статья 51. Виды контроля и виды строительного изменения недвижимости.

1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок на местности;

- проверок проектной архитектурно-строительной документации;
- инспекций в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства.

Статья 52. Ответственность за нарушения Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, иными нормативными правовыми актами муниципального образования - Рязанский муниципальный район.

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

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;
- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на строительство;
- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;
- за иные нарушения.

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

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;
- за производство строительных изменений без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном законодательством;
- за использование вновь построенного, реконструированного объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;
- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение должностных лиц надзорных и контролирующих органов за использованием объектов недвижимости на территории муниципального образования – Подвязыевское сельское поселение в порядке, установленным законами Российской Федерации.

РАЗДЕЛ VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

ЧАСТЬ 14. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ.

Статья 53. Градостроительное зонирование.

1. Настоящие Правила устанавливают градостроительное зонирование территории муниципального образования - Подвязыевское сельское поселение в

целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Правила состоят из положений регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления, градостроительных регламентов и градостроительного зонирования территории, включающего в себя Карту градостроительного зонирования территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение и отдельных схем градостроительного зонирования территории населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

3. Зонами с особыми условиями использования территорий Подвязьевского сельского поселения являются: охранные зоны линейных сооружений, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Зоны с особыми условиями использования территории отображены на Схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, и, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

7. Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

- определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение и территорий населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории поселения;

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

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

8. Границы территориальных зон установлены по:

- границе территории Рязанского муниципального района;

- границе территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение;
- границам (черты) населенных пунктов;
- красным линиям кварталов;
- границам земельных участков;
- линейным сооружениям;
- естественным границам природных объектов;
- иным характерным признакам.

Статья 54. Градостроительный регламент. Порядок применения.

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение;
- видов территориальных зон;
- требований к содержанию территорий находящихся в ведении юридических и физических лиц, иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, а также санитарно-защитных зонах промышленных (производственных) и коммунально-складских предприятий.

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
- 2) в границах территорий занятых линейными объектами.

Градостроительные регламенты не устанавливаются также для земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, и лесного фонда.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Рязанской области, уполномоченными органами местного

самоуправления муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение.

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

Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

Разрешённым считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости, но и ограничениям на использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 55. Общие требования, предъявляемые к установлению градостроительных регламентов.

Высота и этажность зданий и сооружений, включая ограждение территории, в каждой зоне может быть ограничена введением подзоны с указанием соответствующих параметров (этажность/высота). Декоративные архитектурные элементы к параметрам этажности не относятся. Границы территорий данных подзон, при необходимости, могут устанавливаться после утверждения проектов планировки территории.

При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участках (электро-, водо-, газоснабжения, канализация, телефонизация и т.д.) считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

В условиях преобразования застроенных территорий в жилых зонах и при недостатке территории по существующим социальным нормативам совмещенное учреждение школы и детского сада считается условно разрешенным видом использования.

Размещение учреждений торговли и общественного питания в производственных зонах должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Рязанской области в индивидуальном порядке, в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Любые условно разрешенные виды использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом, учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или (по согласованию) в границах населенного пункта.

Статья 56. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства в настоящих Правилах может быть следующих видов:

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

Применительно к каждой территориальной зоне в настоящих Правилах установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Рязанского муниципального района и муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

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

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Статья 57. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешённого использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

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

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- временные объекты розничной торговли и обслуживания (киоски, лоточная торговля) - размещение данных объектов осуществляется в соответствии с решением Совета депутатов муниципального образования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;

- внутриплощадочные проезды, подъезды, площадки, обслуживающие соответствующий участок;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- общественные туалеты.

- хозяйственные площадки для мусоросборников; иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами

- для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными в виде площадок (площадные объекты) или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 25% от площади земельного участка.

Специальные согласования требуются при выделении под вспомогательные виды использования земельных участков:

- специальных парков типа зоопарков, вольеров для разведения животных, ботанических садов;

- жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами; объектов ритуального назначения; автовокзалов, речных, железнодорожных вокзалов и станций;

- испытательных полигонов, воинских частей, исправительно-трудовых учреждений типа тюрем и колоний.

Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации; Закона Рязанской области «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области»;

- Земельного Кодекса Российской Федерации;

- Водного Кодекса Российской Федерации; Закона Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Закона Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях»;

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»; СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»; МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Статья 58. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на Схеме градостроительного зонирования муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение, в том числе населенных пунктов:

- п. Учхоза Стенькино;
- с. Высокое;
- деревни: Волдыревка, Демкино.

1. Территориальные зоны определены с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным границам.

3. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах, отображенных на схеме градостроительного зонирования, территориальных зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, закрытых водоемов);

- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. В границах территориальных зон, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не установлены, решения об использовании земельных участков принимают органы местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

5. В составе территориальных зон могут выделяться земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования земель общего пользования определяется органами местного самоуправления.

6. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимают органы местного самоуправления в соответствии с техническими регламентами на основе проектной документации линейных объектов.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых территорий.

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

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

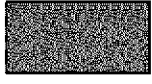
10. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на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

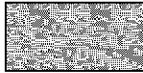


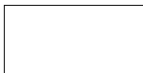
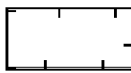
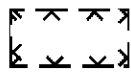




11. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, то

к этим участкам и объектам применяются суммарные требования по регламентам использования недвижимости.

Перечень территориальных зон.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на схеме градостроительного зонирования в границах МО - Подвязьевское сельское поселение установлены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
<i>Территориальные зоны</i>	
Жилые зоны	
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
Общественно-деловые зоны	
	Многофункциональная общественно-деловая зона
	Зона специализированной общественной застройки
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	
	Производственная зона
	Зона инженерной инфраструктуры
	Зона транспортной инфраструктуры
Зоны сельскохозяйственного использования	
	Зона сельскохозяйственных угодий
	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан
	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
Зоны рекреационного назначения	

	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
	Зоны специального назначения
	Зона кладбищ
	Зона озелененных территорий специального назначения
	Зона акваторий
<i>Зоны с особыми условиями использования территорий</i>	
	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
	Водоохранная зона
	Охранная зона железнодорожных путей
	Охранная зона нефтепроводов
	Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 42 настоящих Правил.

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

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

3. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, всегда являются:

инженерно-технические объекты, сооружения обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро - водо - тепло -, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.); опорные пункты охраны порядка;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

пожарные депо (кроме территориальных зон в сфере действия ограниченной водоохраной зоны и зоны охраны источников водоснабжения);

автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа);

благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

площадки для выгула собак;

общественные туалеты (кроме, встроенных в жилые дома, детские учреждения).

4. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных или условно разрешенных видов использования.

5. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями, территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

6. Специальные согласования требуются при выделении под следующие вспомогательные виды использования земельных участков:

специальных парков типа зоопарков, вольеров для разведения животных, ботанических садов;

жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами;

объектов ритуального назначения;

испытательных полигонов, воинских частей, исправительно-трудовых учреждений типа тюрем и колоний.

7. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

Закона Рязанской области «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области»;

Земельного Кодекса Российской Федерации;

Водного кодекса Российской Федерации;

Закона Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Закона Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях»;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;

СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

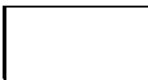
Статья 58.1. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

1. Градостроительные регламенты. Зоны жилой застройки.

Жилые зоны образованы в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, непредусмотренные требованиями настоящей статьи, не допускается размещать в жилых зонах.

1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона расположена во всех населенных пунктах Высоковского сельского поселения.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды	для индивидуального жилищного строительства;	2.1

разрешенного использования	<p>малоэтажная многоквартирная жилая застройка; для ведения личного подсобного хозяйства; блокированная жилая застройка; коммунальное обслуживание; социальное обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; связь; земельные участки (территории) общего пользования; ведение огородничества; ведение садоводства</p>	<p>2.1.1* 2.2 2.3* 3.1 3.2 3.4.1 6.8 12.0 13.1 13.2</p>
Вспомогательные с виды разрешенного использования	<p>В пределах земельных участков индивидуальных жилых домов: магазины; общественное питание; хозяйственные постройки различного назначения, в т. ч. для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения санитарно-гигиенических норм за исключением фермерских хозяйств), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; бассейны в границах приусадебных участков; открытые стоянки для гостевого транспорта; За пределами земельных участков индивидуальных жилых домов: площадки для мусорных контейнеров; пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары), противопожарные водоемы; детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения, малые архитектурные формы; скверы, парки, бульвары.</p>	
Условно разрешенные виды использования	<p>малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2 – 3 эт.)**; объекты гаражного назначения; дошкольное, начальное и среднее общее образование; культурное развитие; религиозное использование; общественное управление; обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; бытовое обслуживание; спорт объекты придорожного сервиса.</p>	<p>2.1.1" 2.7.1 4.9.1 1.7-1.12</p>

* только для существующей жилой застройки;

** для перспективной жилой застройки.

Зоны предназначены для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих:

- застройку отдельно стоящими жилыми домами, не предназначенными для раздела на квартиры, усадебного (коттеджного) типа, малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными земельными участками из расчета проживания в каждом доме одной семьи;

- малоэтажную многоквартирную жилую застройку;
- объекты сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства	
Размер земельного участка (минимальный)	300.0 кв. м. (кроме отдельно стоящих гаражей)
Размер земельного участка (максимальный)	2500.0 кв. м. (кроме отдельно стоящих гаражей)
Размер земельного участка (минимальный)	Для отдельно стоящего гаража - 18.0 кв. м
Размер земельного участка (максимальный)	Для отдельно стоящего гаража - 45.0 кв. м
Минимальные отступы от границ земельного участка до строений	От фронтальной границы участка до строения – в соответствии со сложившейся линией застройки; От границ соседнего участка не менее - 3м; От хозяйственных и прочих строений – 1м; От отдельно стоящего гаража – 1м
Высота зданий	Для основных строений до верха плоской кровли – не более 9,6 м; До конька скатной крыши – не более 13,6 м. Для вспомогательных строений – не более 7 м.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка При уплотнении существующей застройки	Для жилых домов – 40% Для объектов обслуживания – 60% При реконструкции кварталов существующих усадебных жилых домов увеличение плотности застройки на 30%, при наличии положительного заключения государственных органов надзора.

Застройка новых кварталов малоэтажной жилой застройки должна осуществляться в соответствии с проектами планировки территории и проектами межевания территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами. При этом расчетные показатели обеспечения такой территории объектами социального и коммуналь-

но-бытового назначения, объектами инженерной и транспортной инфраструктур должны быть в строгом соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Предельные размеры земельных участков при размещении малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов обслуживания, допускаемых для строительства в зоне малоэтажной жилой застройки, не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, действующих на территории Рязанской области.

При реконструкции жилой застройки должна быть, как правило, сохранена и модернизирована существующая капитальная жилая и общественная застройка. Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей, существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических требований СП 42.13330.2011.

Предельное количество этажей зданий, сооружений на участках для ведения личного подсобного хозяйства – 3.

Предельное количество этажей объектов социально-бытового, культурного и иного назначения – 3.

Предельное количество этажей для индивидуальной жилой застройки - 3.

Вспомогательные постройки (гаражи, бани, летние кухни, бассейны, теплицы, помещения для содержания животных, мастерские, сараи для содержания инвентаря и др.) – высотой до 1 этажа с возможным использованием мансард, но не выше основного строения.

Максимальный коэффициент застройки для участка для ведения личного подсобного хозяйства - 40%, для участка индивидуальной жилой застройки - 40%, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 60%; для размещения общественных зданий и сооружений - 60%.

Средняя плотность застройки должна составлять 1950 м²/га.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

Границами кварталов являются красные линии.

Границами застройки является линия регулирования застройки.

При реконструкции сложившихся жилых кварталов (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях

реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 10% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Допускается уплотнение застройки данной территории посредством разделения существующих земельных участков с организацией новых улиц и проездов на основании проекта планировки.

При формировании новых участков жилой застройки и реконструкции существующих рекомендуется соблюдать следующие параметры размещения зданий, строений, сооружений.

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

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы (проезда) вновь предоставляемых для строительства – 20 м.

Предельный максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, многоквартирного и блокированного жилого дома - 3 м;
- от построек для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, гаража и др.) - 2 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- среднерослых - 2 м; кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

В зоне сложившейся застройки при реконструкции зданий, сооружений не допускается нарушать существующую линию застройки.

Размещение вспомогательных зданий и сооружений в пределах выделенных земельных участков не должно выходить за линию застройки.

Максимальное количество поголовья домашних животных, содержащихся на приусадебных участках, определяется нормативами, утверждаемыми органами местного самоуправления.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их 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.

Складирование отходов жизнедеятельности скота и птицы допускается исключительно на закрытых площадках на расстоянии не менее 10 м от окон и входов жилых помещений на соседних участках и на расстоянии 1 м от границы земельного участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников жилых домов.

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

Инсоляция территорий и жилых помещений жилой застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность, измеренной от планировочной отметки до конька крыши (до верхней отметки здания) с соблюдением следующих минимальных требований к размещению:

Высота жилых домов:

- до верха плоской кровли – не более 11,50 м;
- до конька скатной кровли - не более 17,00 м.

Высота вспомогательных зданий и сооружений:

- до верха плоской кровли – не более 4,00 м;
- до конька скатной кровли – не более 7,00м.

Инсоляция жилых помещений многоквартирных жилых домов принимается в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.1/2.1.1.1076-01.

При преобразовании застроенных территорий под многоквартирную жилую застройку допускается размещение гостевых стоянок для автомобилей из расчета 200 машин на 1000 жителей. При этом расстояние от окон жилого дома до автостоянки должно быть не менее 10 метров для парковок до 10 машин и 15 метров от 11 до 50 машин. Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным жилым домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях многоквартирных жилых домов допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением высотой не более 1.20 м.

Изменение цвета фасадов многоквартирных жилых домов осуществляется по согласованию с местным органом архитектуры.

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (расстояния в свету между наружными стенами или другими конструкциями, при наличии выступающих более чем на 1 м конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями) определяются в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (табл.1).

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, метры
------------------------------	---	--

		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20%.

Противопожарные расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних приусадебных участках допускается уменьшать до 6 метров при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов.

Противопожарные расстояния от границ застройки сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных массивов - не менее 15 метров.

Расстояние от площадок с контейнерами бытового мусора до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать в соответствии с действующими санитарными нормами.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать в соответствии с действующими санитарными нормами.

Земельные участки индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Конструкцию ограждения участка со стороны улиц рекомендуется делать прозрачной высотой не более 2-х метров. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

Расстояние от полотна дороги до ограждения должно быть не менее 3 метров, на границе с соседними участками ограждение должно устраиваться с учетом минимального затенения соседних участков, высотой не более 2-х метров до наиболее высокой части ограждения.

Ограждение участков со стороны улиц должно быть выполнено из качественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетичного вида улицы.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 метров. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 1 метра.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Для организации бытового обслуживания населения допускается устройство встроенных в жилые дома общественных бытовых учреждений (парикмахерских, кафе, пунктов проката, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров).

При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв. м. Упомянутые учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части поселения или жилого образования.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последние зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

Параметры инженерной обеспеченности территории:

водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02-84, допускается использовать для водоснабжения индивидуальные источники водоснабжения (скважины, колодцы);

подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;

санитарная очистка территории, мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок.

Жилые зоны не должны пересекаться дорогами I, II и III категорий, а также дорогами, предназначенными для движения сельскохозяйственных машин.

Высота зданий общеобразовательных учреждений для основных строений не более 3-х этажей.

Площадь земельных участков школ должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию школьных учреждений.


При размещении жилых домов для учителей участки рекомендуется располагать с примыканием непосредственно к земельным участкам школ, но быть от них изолированы и иметь отдельные входы и въезды.

При примыкании земельных участков школ непосредственно к лесным и садовым массивам площадь озеленения участка допускается сокращать не более чем на 10%. Ширина зеленой полосы по границам земельного участка принимается не менее 1,5 м, а со стороны улицы - не менее 6 м.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают прозрачное ограждение по всему периметру, высотой не менее 1.5 м.

1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Зона расположена в с. Высокое, п. Учхоза Стенькино Подвязьевского сельского поселения.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (1-4эт); блокированная жилая застройка; коммунальный обслуживающий; социальное обслуживание; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; культурное развитие; магазины; общественное питание; земельные участки (территории) общего пользования.	2.1 2.3** 3.1* 3.2 3.3 3.4.1 3.5.1 3.6 4.4 4.6 12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	хозяйственные площадки для сбора мусора; отдых (рекреация); спорт; пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).	-
Условно разрешенные виды использования	для индивидуального жилищного строительства; гостиничное обслуживание; общественное управление; объекты гаражного назначения.	2.1" 4.7 3.8 2.7.1

* только для существующей жилой застройки;

** для перспективной жилой застройки.

Зоны предназначены для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих:

- застройку преимущественно малоэтажными (1-4 этажными) многоквартирными жилыми домами;
- объекты сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

Показатель	Предельные параметры	Примечания
Этажность	не более 4 этажей	
Коэффициент застройки	не более 0,4	
Площадь земельного участка, предназначенного для жилищного строительства	из расчета 20 кв. м на квартиру (без площади застройки)	
Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьёй определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных	не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны	Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.
Размер земельного участка (минимальный)	18.0 кв. м.	Для отдельно стоящего гаража
Размер земельного участка (максимальный)	45.0 кв. м.	Для отдельно стоящего гаража

Предельные размеры земельных участков в зоне не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, действующих на территории Рязанской области.

Застройка новых кварталов малоэтажной многоквартирной жилой застройки должна осуществляться в соответствии с проектами планировки территории и проектами межевания территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами. При этом расчетные показатели обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной и транспортной

инфраструктур должны быть в строгом соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Средняя плотность застройки - 3700м²/га.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не более 60%.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве не менее 5 метров;

расстояние между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями при новом строительстве следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и действующими санитарными нормами;

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

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (расстояния в свету между наружными стенами или другими конструкциями, при наличии выступающих более чем на 1 метр конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями) определяются в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (табл.1).

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, метры		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы. Общая площадь встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных нежилых помещений не должна составлять более 20% общей площади помещений дома.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным жилым домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений устанавливается в документации по планировке территории и проектной документацией, но не должна превышать – 14 метров в коньке крыши. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением высотой не более 1,20 м.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с местным органом архитектуры.


Расстояние от площадок с контейнерами бытового мусора до окон жилых домов следует устанавливать не менее 20 метров, границ участков детских учреждений, школ, больниц - 25 метров.

При преобразовании застроенных территорий допускается размещение гостевых стоянок для автомобилей из расчета 200 машин на 1000 жителей. При этом расстояние от окон жилого дома до автостоянки должно быть не менее 10 метров для парковок до 10 машин и 15 метров от 11 до 50 машин.

2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона.

2.1. Многофункциональная общественно-деловая зона.

Зона, расположена в: с. Высокое, п. Учхоза Стенькино.

Обозначение зоны		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	коммунальное обслуживание; социальное обслуживание; бытовое обслуживание; стационарное медицинское обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; культурное развитие; общественное управление; деловое управление; объекты торговли (торговые центры и комплексы); рынки; магазины; банковская деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; спорт; туристическое обслуживание. земельные участки (территории) общего пользования.	3.1* 3.2 3.3 3.4.2* 3.5.1* 3.6 3.8 4.1" 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 5.1 5.2.1** 12.0*
Вспомогательные виды разрешенного использования.	автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; обеспечение внутреннего правопорядка; площадки для сбора мусора;	-
Условно разрешенные виды использования	объекты религиозного использования обслуживание автотранспорта.	3.7 4.9

* только для существующих объектов;

** для перспективных объектов.

Зоны предназначены для размещения муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и коммерческой сферы, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В общественно-деловых зонах размещение объектов торговли, общественного питания, бань, прачечных, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта должно осуществляться с соблюдением санитарных требований.

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

Предельные минимальные размеры земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв. м.
Предельные максимальные размеры земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011 Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»	

Предельные размеры земельных участков в зоне для размещения объектов не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, действующих на территории Рязанской области.

Все объекты размещаются в соответствии с требованиями СанПиН, СНиП, СП и другими нормативными документами, действующими на территории Российской Федерации.

При преобразовании застроенных территорий допускается размещение гостевых стоянок для автомобилей из расчета 200 машин на 1000 жителей. При


этом расстояние от окон жилого дома до автостоянки должно быть не менее 10 метров для парковок до 10 машин и 15 метров от 11 до 50 машин.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

2.2. Зона специализированной общественной застройки.

Зона, расположена в с. Высокое.

Зона специализированной общественной застройки предназначена для создания условий функционирования существующих, реконструируемых и создания новых объектов культового назначения видов конфессий, распространенных на территории Российской Федерации.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	религиозное использование; земельные участки (территории) общего пользования; коммунальное обслуживание.	3.7 12.0 3.1
Вспомогательные виды разрешенного использования	автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; парки, скверы; площадки для сбора мусора.	-
Условно разрешенные виды использования	жилые дома служебного фонда для персонала.	2.1"

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

Предельные минимальные размеры земельного участка	не подлежат установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв. м.
Предельные максимальные размеры земельного участка	не подлежат установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежат установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>	

Предельные размеры земельных участков в зоне для размещения объектов не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, действующих на территории Рязанской области.

Объекты, относящиеся к данной зоне, требуют специального согласования.


Все объекты размещаются в соответствии с требованиями СанПиН, СНиП, СП и другими нормативными документами, действующими на территории Российской Федерации.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

3.1. Производственная зона.

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; коммунальное обслуживание; производственная деятельность; недропользование; строительная промышленность; склады; автомобильный транспорт; земельные участки (территории) общего пользования	1.15 3.1 6.0 6.1 6.6 6.9 7.2 12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; сады, скверы; площадки для сбора мусора; объекты гаражного назначения; общественные туалеты.	
Условно разрешенные виды использования	объекты придорожного сервиса.	4.9

Зоны предназначены для функционирования существующих и формирования новых комплексов производственных предприятий и отдельных зданий и сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с технологическими процессами, являющимися источниками производственных вредностей, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, требований технических регламентов.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Санитарно-защитные зоны для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, определены настоящими Правилами в соответствии с их санитарной классификацией, предусмотренной санитарными правилами и нормами в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других внешних физических факторов.

Имеющиеся на территории муниципального образования производственные предприятия отнесены к объектам II - III - IV - V класса опасности (ССЗ = 500 - 300 - 100 - 50 метров).

Предельные максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков для размещения объектов в производственных зонах определяются проектом планировки территории или проектом строительства в каждом случае индивидуально в соответствии со СНиП II-89-90* (СП 18.13330.2011) или СНиП II-97-76 (СП 19.13330.2011) в зависимости от вида и мощности производственного объекта. При этом предельные размеры земельных участков в зоне для размещения объектов не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, действующих на территории Рязанской области.

Размещение предприятий в зоне необходимо осуществлять при возможности организации санитарно-защитных зон, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».


При размещении объектов необходимо предусматривать 100% обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

Земельные участки, расположенные в зоне, должны быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок, устанавливается на основании расчетов для защиты жилой застройки от негативного воздействия при эксплуатации производственных предприятий.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

3.2. Зона транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, размещения объектов транспортной инфраструктуры (линейные объекты с обслуживающей инфраструктурой).

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	автомобильный транспорт; размещение аэродромов, вертолетных площадок; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории) общего пользования.	7.2 7.4 3.1 12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	площадки отдыха; элементы обустройства дороги; лесозащитные полосы, общественные туалеты; площадки для сбора мусора.	-
Условно разрешенные виды использования	не устанавливаются	

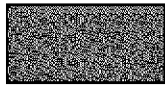
В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не распространяется на земельные участки линейных сооружений. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного Кодекса РФ).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

3.3. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	связь трубопроводный транспорт - размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов;	6.8 7.5
Вспомогательные виды разрешенного использования	- защитные инженерные сооружения; - объекты подсобного назначения (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения) и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.	-
Условно разрешенные виды использования	коммунальное обслуживание.	3.1

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не распространяется на земельные участки линейных сооружений. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного Кодекса РФ).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

4.1. Зоны земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

Зона предназначена для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием продукции сельскохозяйственного производства.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного использования. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного Кодекса РФ).

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства в соответствии с действующим законодательством.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется на основании проекта планировки территории с установлением охранных и санитарно-защитных зон.

Проект на строительство магистральных линейных сооружений в обязательном порядке должен содержать раздел рекультивации земель.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- 1) сохранению почв и их плодородия;
- 2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
- 3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);
- 4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;
- 5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;
- 6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
- 7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.


Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской

4.2. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

Зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан выделены для обеспечения правовых условий использования территорий садоводческих товариществ и объединений. Функциональное использование указанных территорий может уточняться документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	строительство и размещение дачных домов и садовых домов; магазины; общественное питание; спорт; связь; - земельные участки (территории) общего пользования;	2.1*
		4.4**
		4.6**
		5.1**
		6.8**
12.0**		
Вспомогательные виды разрешенного использования	открытые стоянки для хранения автомобилей и сельскохозяйственной техники; инженерно-технические объекты, сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы); автомобильные проезды и подъезды.	-
Условно разрешенные виды использования	объекты придорожного сервиса; связь; трубопроводный транспорт.	4.9.1* 6.8 7.5

* только для существующих объектов;

** для перспективных объектов.

Зоны предназначены для обеспечения функционирования существующих садоводческих товариществ и объединений. В соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
--	--------------------------

Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%

Предельные параметры объектов капитального строительства предназначенных для садоводства устанавливаются в соответствии со СНиП 30-02-97* (СП 53.13330.2011).

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка 2 этажа, допускается устройство мансард.

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

для улиц - не менее 8 м;

для проездов - не менее 4 м.

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

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц - не менее 7,0 м, для проездов - не менее 2,75 м.

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

Максимальная протяженность тушикового проезда не должна превышать 150 м.

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

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

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

жилого строения (или дома) - 3 м;

других построек - 1 м;

стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

кустарника - 1 м.

Расстояние между строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и другие элементы).

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

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

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

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

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

от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

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

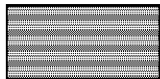
Максимальный коэффициент застройки участка – 40%.

Содержание животных на участках, предназначенных для ведения садоводства и огородничества, не допускается.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

4.3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

Производственные зоны сельскохозяйственных предприятий выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения: зданиями, строениями, сооружениями, либо комплексами, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции и расположенных за границей населенных пунктов. Функциональное использование указанных территорий может уточняться документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору

Основные виды разрешенного использования	животноводство;	1.7
	скотоводство;	1.8
	свиноводство;	1.11
	пчеловодство;	1.12
	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;	1.15
	сельскохозяйственное использование	1.0
	обеспечение сельскохозяйственного производства.	1.18
Вспомогательные виды разрешенного использования	открытые стоянки для хранения автомобилей и сельскохозяйственной техники; инженерно-технические объекты, сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водосмы); автомобильные проезды и подъезды.	-
Условно разрешенные виды использования	объекты придорожного сервиса;	4.9.1*
	связь;	6.8
	трубопроводный транспорт.	7.5

Зоны предназначены для обеспечения функционирования существующих объектов сельскохозяйственного назначения, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также размещения и формирования новых производственных объектов и комплексов сельскохозяйственного назначения, с технологическими процессами, являющимися источниками производственных вредностей, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, требований технических регламентов.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв. м
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Санитарно-защитные зоны для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, определены настоящими Правилами в соответствии с их санитарной классификацией, предусмотренной санитарными правилами и нормами в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других внешних физических факторов.

Предельные максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков для размещения объектов в производственных зонах сельскохозяйственных предприятий определяются в каждом случае индивидуально в зависимости от вида и мощности производственного объекта. При этом предельные размеры земельных участков в зоне для размещения объектов не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, действующих на территории Рязанской области.

Размещение предприятий в зоне необходимо осуществлять при возможности организации санитарно-защитных зон, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий сооружений и иных объектов».

При размещении объектов необходимо предусматривать 100% обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

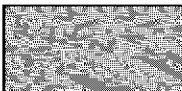
Земельные участки, расположенные в зоне, должны быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок, устанавливается на основании расчетов для защиты жилой застройки от негативного воздействия при эксплуатации производственных предприятий.

Удельный вес озелененных территорий см. Приложение 2.

5. Градостроительные регламенты. Зона рекреационного назначения.

5.1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Зона озелененных территорий общего пользования выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков озеленения, в целях проведения отдыха, спорта и досуга населением, а также благоустройства, сохранения и формирования озелененных участков на территории населенных пунктов.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	- отдых (рекреация); - коммунальное обслуживание; спорт; земельные участки (территории) общего пользования.	5.0 3.1 5.1 12.0*
Вспомогательные виды разрешенного использования	парковки и стоянки автомобильного транспорта; площадки для сбора мусора; общественные туалеты; площадки для выгула собак; временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.	
Условно разрешенные виды использования	общественное питание; гостиничное обслуживание развлечения.	4.6 4.7 4.8

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению

Баланс территории % от общей площади зоны	
Зеленые насаждения	93 - 97
Дорожная сеть, спортивные и игровые площадки	2 - 5
Обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки	2

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 2 этажа.


В общем балансе территории парков, скверов площадь озелененных территорий должна составлять не менее 70%.

Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства в данной зоне – 20%.

6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

6.1. Зона кладбищ.

Зона кладбищ предназначена для обеспечения правовых условий использования территорий, занятых кладбищами. В указанной зоне разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с организацией и эксплуатацией кладбищ.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	ритуальная деятельность; религиозное использование; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории) общего пользования.	12.1 3.7 3.1 12.0
Вспомогательные виды разрешенного использования	обеспечение внутреннего правопорядка; объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы); автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа); площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников; общественные туалеты.	-
Условно разрешенные виды использования	магазины.	4.4

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв. м
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	100 000 кв. м.
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению


Минимальные расстояния от кладбищ традиционного и смешанного захоронения и крематориев (в зависимости от площади земельного участка) до стен жилых домов (дачных и садоводческих товариществ) и зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений устанавливаются в соответствии с СанПиНом и строительными правилами, но не менее 50 м.

После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 50 м.

В санитарно-защитной зоне кладбищ могут располагаться объекты, допустимые в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

6.2. Зона озелененных территорий специального назначения.

Зоны озелененных территорий специального назначения выделены для обеспечения правовых условий сохранения, использования и формирования озелененных участков на территории поселения при их активном использовании для отдыха населения, улучшения облика населенных пунктов, повышения их эстетических достоинств, а также для выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Обозначение зоны (код)		
Виды использования	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования	коммунальное обслуживание; причалы для маломерных судов; земельные участки (территории) общего пользования.	3.1 5.4 12.0"

Вспомогательные виды разрешенного использования	парковки и стоянки автомобильного транспорта; площадки для сбора мусора; общественные туалеты; площадки для выгула собак; временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.	-
Условно разрешенные виды использования	культурное развитие; общественное питание; развлечения; спорт.	3.6
		4.6
		4.8
		5.1

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливаются для защитных зеленых насаждений. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного Кодекса РФ).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению

Баланс территории % от общей площади зоны	
Зеленые насаждения	93 - 97
Дорожная сеть, спортивные и игровые площадки	2 - 5
Обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки	2

7. Зоны с особыми условиями использования территории.

В соответствии с п. 5 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

7.1. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Зоны устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (далее - СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых настоящими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной

Обозначение санитарно-защитной зоны предприятий и объектов	
--	--

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие средозащитные функции, включаются в состав территориальных зон, в которых размещаются эти объекты. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, настоящими нормами и правилами, санитарными правилами, приведенными в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, а также по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологического надзора.

В районах, подверженных радиационному загрязнению территорий поселений, при зонировании необходимо учитывать возможность поэтапного изменения режима использования этих территорий после проведения необходимых мероприятий по дезактивации почвы и объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм, уменьшения отрицательного влияния на окружающее население.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются режимами

использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Уточнение размеров санитарно-защитных зон производится в соответствии с проектами планировки территории, а также мощности конкретных объектов промышленного и коммунального производства.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения, детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани, прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водо-

охлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7.2. Водоохранная зона водных объектов.

Обозначение водоохранной зоны	
-------------------------------	--

Водные объекты Подвязьевского сельского поселения Рязанского муниципального района представлены реками: Плетенка, Шуринка, Ратинка и их пойменной частью, а также безыменными ручьями.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере 50 метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере 100 метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере 200 метров.

В границах водоохранной зоны устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности

Для русловых водохранилищ, расположенных на реке, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса устанавливаются по ширине водоохранной и прибрежной защитной полосы реки.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

В отдельных, установленных законом случаях, размеры водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы могут иметь и иные значения.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км (береговая полоса 5

м). В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и исто-

щения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам водоотведения (канализации) и ливневым системам водоотведения, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с перечисленными ограничениями запрещаются:

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

Береговой полосой общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около водного объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных ин-

формационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных и прибрежных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом РФ.

7.3. Охранная зона инженерных сетей и сооружений.

Зона предназначена для сохранения и безопасной эксплуатации существующих и вновь строящихся инженерных сетей и сооружений.

Обозначение охранной зоны инженерных сетей и сооружений	
---	--

Ширина охранных зон инженерных сетей составляет:

ЛЭП 500 кВ - 30 м;

ЛЭП 110 кВ - 20 м;

ЛЭП 35 кВ - 15 м;

ЛЭП 6-10 кВ - 10 м;

Межпоселковые газораспределительные сети высокого давления – 7 м;

Газопроводы низкого давления – 2 м;

Подземные источники водоснабжения – 50 м;

Газопроводы высокого давления, продуктопроводы – 25 м от оси трубопровода.

Расстояние до населенных пунктов, промышленных предприятий, зданий и сооружений составляет:

Межпоселковый газопровод – 50 м от осей крайних трубопроводов;

Магистральный продуктопровод – 100 м от осей крайних трубопроводов.

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередач в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими на вышеуказанных расстояниях по обе стороны от крайних проводов.

В охранных зонах запрещается:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередач;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах указанных зон;

3) разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередач;

4) размещать свалки.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеуказанных действий, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения сетевых организаций о согласовании юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

5) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов;

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, в зонах охраны воздушных линий электропередач заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий

Статья 58.2. Территории зон охраны объектов культурного наследия.

Защитные зоны объектов культурного наследия.

В настоящее время охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных на территории Подвязьевского сельского поселения, не установлены.

Обозначение защитных зон объек- тов культурного наследия	
---	--

Использование объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с федеральным законом Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

- охранный зона;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зоны охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2016 года №95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым для объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), у которых отсутствуют утвержденные зоны охраны, устанавливаются защитные зоны – территории, прилегающие к включенным в реестр памятников ансамблям, в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высот, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Все работы по сохранению объектов культурного наследия осуществляются на основании письменного разрешения и задания на их проведение, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с согласованной им проектной документацией на проведение таких работ. В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности выявленных объектов культурного

наследия, получивших положительное заключение государственной экспертизы.

Данные разделы являются документацией по сохранению выявленного объекта культурного наследия и в порядке ст. 45 вышеуказанного Закона подлежат согласованию с органом государственной охраны объектов культурного наследия. В этой связи, перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ застройщику (заказчику работ) необходимо:

- обеспечить разработку в составе проектной документации на строительство объекта недвижимости разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в пределах территории, подлежащей застройке;

- получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации по разделам, связанным с сохранением объекта культурного наследия, и согласовать данные разделы с органом государственной охраны объектов культурного наследия Рязанской области;

- все мероприятия, связанные с проектированием и сохранением объекта культурного наследия, проводятся специалистами - археологами, имеющими разрешение (открытый лист) на право проведения работ определенного вида, выдаваемое Министерством культуры Российской Федерации.

Заказчиком работ после проведения археологических исследований совместно со специалистом-археологом и представителем органа государственной охраны объектов культурного наследия Рязанской области составляется трехсторонний акт приемки работ. В акте описываются проведенные мероприятия, а также указывается, обнаружены ли в ходе исследования объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия.

Статья 58.3. Ограничения использования территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Зоны санитарной охраны устанавливаются по первому поясу на расстоянии не менее - 30 метров от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров – при использовании недостаточно защищенных подземных вод, для водонапорной башни – не менее 10 метров.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

3. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускаются посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выпол-

нения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6) Также не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

7) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

5. Границы второго и третьего поясов охраны источников водоснабжения определяются расчетом.

РАЗДЕЛ VII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.

ЧАСТЬ 15. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 59. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования – Подвязьевское сельское поселение.

Деление территории Подвязьевского сельского поселения на территориальные зоны отображено на карте градостроительного зонирования муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области, которая является неотъемлемой частью настоящих Правил.

Приложение 1

ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ ДЛЯ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 1.1-1.18</u> , в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятель-	1.9

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	ности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей	1.18

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами с количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи,	2.3

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	<p>имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам	3.2

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки, и иные ор-	3.5.1

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	ганизации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
Культурнос развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в	3.8

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	Российской Федерации	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием	4.1

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 квадратных метров с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 квадратных метров; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 квадратных метров	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в	4.9

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	коде 2.7.1	
Объекты придорожного сервиса	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса</p>	4.9.1
Отдых (рекреация)	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;</p> <p>создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5</p>	5.0
Спорт	<p>Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), размещение спортивных баз и лагерей</p>	5.1
Природно-познавательный туризм	<p>Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными</p>	5.2

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	ми сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; Размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.	6.1
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов	6.6

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	или их частей и тому подобной продукции	
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и теле-радиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтесналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений, размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих	7.4

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
	<p>объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещения объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;</p> <p>размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов</p>	
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Санаторная деятельность	<p>Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;</p> <p>обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей</p>	9.2.1

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	10.0
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор не древесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (супилки, грибоварни, склады), охрана лесов	10.3

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (шлютин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	12.1
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	13.2

УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ОЗЕЛЕНЕНИЯ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водными объектами, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступны для всех пользователей объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 5% от площади необходимого озеленения земельного участка.

70 % озеленения земельного участка может размещаться на эксплуатируемой кровле или иных застроенных частях земельного участка. При этом 30% озеленения размещается на земельном участке.

Озелененная часть земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами благоустройства.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

Спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, в случае если их площадь не превышает 15% требуемой площади озеленения земельного участка.

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озеленения
1	Для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства.	2.1", 2.2, 2.3"	40% земельного участка
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*.	2.1.1"	6 м ² на одного жителя
3	Социальное обслуживание; стационарное медицинское обслуживание.	3.2, 3.4.2"	60% земельного участка
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование.	3.5.1	50% земельного участка

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озеленения
5	Спорт, ритуальная деятельность	6.8, 12.1	40% земельного участка
6	Охрана природных территорий	9.1	95% земельного участка
7	Общее пользование водными объектами;	11.1	10-20% земельного участка (в зависимости от площади)
8	Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, культурное развитие, религиозное использование, общественное управление, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, ветеринарное обслуживание, объекты торговли, рынки, магазины, банковская деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание	3.3, 3.4.1, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9.1", 3.10, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7,	15% земельного участка
9	Производство медицинской техники, строительная промышленность, связь, склады.	6.6, 6.8, 6.9	15% земельного участка
10	Сельскохозяйственное использование, коммунальное обслуживание, культурное развитие, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки общего пользования.	1.0, 3.1, 3.6, 9.0, 12.0	не устанавливается

* Нормативная минимальная площадь озеленения в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площади озеленения земельных участков.

При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования, в отношении которых Правилами установлены различные требования к озеленению, минимальная площадь озеленения земельного участка определяется пропорционально общей площади зданий различного назначения.

Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% площади земельного участка.

Приложение 3

МИНИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального

автотранспорта на земельных участках определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно ниже приведенной таблицы для видов использования, расположенных на территории всех территориальных зон.

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	Для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства.	2.1", 2.2, 2.3"	1-2 машино-места на один земельный участок
2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1"	200 машино-мест на 1000 жителей
3	Социальное обслуживание, стационарное медицинское обслуживание	3.2, 3.4.2"	6 мест на 1000 коек
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	4 машино-места на 100 посещений в смену
5	Спорт	6.8	10 машино-мест на 100 зрительских мест
6	Объекты торговли, магазины	4.2, 4.4	8 машино-мест на 100м ² торговой площади
7	Рынки	4.3	25 машино-мест на 50 торговых мест
8	Общественное питание	4.6	12 машино-мест на 100 посадочных мест
9	Гостиничное обслуживание	4.7	16 машино-мест на 100 мест
10	Общественное управление, деловое управление, банковская деятельность	3.8, 4.1", 4.5	22 машино-места на 100 работающих
11	Производство медицинской техники, строительная промышленность, связь, склады.	6.6, 6.8, 6.9	11 машино-мест на 100 работающих

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка. При преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию размещение гостевых стоянок на землях общего пользования, но не более 20% от расчетного количества.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

(Копии исходно – разрешительных документов):

1. Постановление Администрации муниципального образования - Подвязьевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области № 738 от 02.11.2016 года (2 листа);
2. Техническое задание на разработку правил землепользования и застройки (4 листа).

















Директор филиала ФГУП «ВНИИЭП» ...



