

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ТВОРЧЕСКАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ

«ГРАДО»

Свидетельство допуске к работам № СРО-П-51-2801076044-08122009-00017

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ и ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«САСКАЛИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»

ШИМАНОВСКОГО РАЙОНА

АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

(с. Саскаль)

Правила и градостроительные регламенты.

--

г. Благовещенск 2010 год.

СОДЕРЖАНИЕ

Основные понятия, используемые в настоящем нормативном правовом акте 1

Глава 1. Общие положения.....2

Глава 2. Порядок осуществления градостроительной деятельности 3

**Глава 3. Права и обязанности юридических и физических лиц по использованию
и изменению недвижимости 5**

Глава 4. Изменения и дополнения в Правила	6
--	----------

Глава 5. Порядок предоставления и изъятия земельных участков для застройки...8

Глава 6. Градостроительное планирование развития территории поселения	8
--	----------

Глава 7. Изменении объектов недвижимости	9
---	----------

Глава 8. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении

градостроительной деятельности	10
---	-----------

Глава 9. Ответственность за нарушение Правил	10
---	-----------

Глава 10. Карта правового зонирования	11
--	-----------

Глава 11. Разрешенное использование земельных участков	12
---	-----------

Глава 12. Виды территориальных зон и градостроительные регламенты	
--	--

территориальных зон	12
----------------------------------	-----------

Глава 13. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных	
---	--

участков и объектов капитального строительства в части размеров	
--	--

земельных участков, отступов зданий от границ участков и общие	
---	--

требования к эксплуатации прилегающей территории	19
Приложение 1. Общий порядок разработки, согласования и утверждения	
градостроительной документации о застройке поселения.....	21
Приложение 2. Требования к разработке, согласованию и утверждению	
проектной документации	23
Приложение 3. Порядок выдачи согласования «по праву застройки»	25
Приложение 4. Порядок выдачи специального согласования.....	26
Приложение 5. Порядок сноса самовольно построенных (строящихся) или	
установленных строений и сооружений и освобождения	

самовольно занятых земель.....**27**

Графический материал:

Карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территории села Саскаль М 1:5000

1

Правила

землепользования и застройки территории

Саскалинского сельсовета

Шимановского района Амурской области.

(с. Саскаль)

Основные понятия, используемые в настоящем нормативном правовом акте.

Правила землепользования и застройки территории сельсовета (далее -Правила) - муниципальный правовой акт, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов.

Градостроительное планирование развития территории сельсовета

- определение целей муниципальной политики в области градостроительства на территории поселения, исходя из его социально-экономических и природно-климатических условий.

Генеральный план сельсовета - основной градостроительный документ, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Зонирование - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития поселения с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

План зонирования - карта, определяющая расположение территориальных зон в пределах поселения с установленными границами, видом и режимом использования их территории.

Территориальные зоны - участки территории, в пределах которых устанавливаются правила разрешенного использования земельных участков и требования к застройке.

Градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей.

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

Межевание - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению в проекте и на местности границ земельного участка, определению его местонахождения и площади.

Основной вид использования территориальной зоны - использование ее по функциональному назначению, установленному планом зонирования.

Сопутствующий вид использования земельных участков территориальной зоны - дополнительный вид их использования, непосредственно связанный с основным видом использования.

Изменение объектов недвижимости - изменение первоначального вида использования земельного участка, строения, или сооружения на нем, строительство новых строений или сооружений, перемещение или снос существующих, экскавация или бурение (кроме как с целью взятия образцов) грунта, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

2

Сервитут: ☐ **публичный** - устанавливается нормативными правовыми актами органов

местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

частный - устанавливается в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Усадебный жилой дом - жилой дом, как правило, предназначенный для одной семьи, расположенный на приусадебном земельном участке.

Фронтальная граница участка - сторона земельного участка, примыкающая к улице.

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

Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Глава 1. Общие положения.

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными и правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными и правовыми актами Амурской области.

2. Основной целью Правил является:

2.1. - установление порядка осуществления градостроительной деятельности на территории Саскалинского сельсовета (далее сельсовета) на основе проектов планировки благоустройства территории, проектов межевания территорий, проектов застройки;

2.2. - определение состава материалов, условий и правил их подготовки и предоставление информации о градостроительных требованиях к использованию земельных участков, сведения удостоверяющие право пользования на земельный участок;

3

2.3. - зонирование территорий, направленное на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий, установление ограничений на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности;

2.4. - определение территориальных зон;

2.5. - выявление особенностей использования зон с выделением подзон;

2.6. - установление других градостроительных требований.

3. Настоящие правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц в отношении разрешенного

использования земельных участков и иных объектов недвижимости, формирования новых земельных участков для застройки, определения условий для предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для застройки и установления публичных сервитутов, порядка разработки и согласования проектов планировки, застройки и межевания территорий, соблюдения правил посредством контроля за использованием земельных участков и требований к их застройке, обеспечения открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке, рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила, иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

4. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством, Уставом сельсовета и настоящими Правилами.

Глава 2. Порядок осуществления градостроительной деятельности.

1. Порядок осуществления градостроительной деятельности, контроля за изменением объектов недвижимости и регулированием использования территории поселения осуществляется в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами в части разрешенных видов использования территорий поселения и требований к их застройке, а также процедур производства изменений объектов недвижимости, строительными нормами и правилами, градостроительными нормативами и правилами, стандартами безопасности жизни и здоровья людей, охраны природы и историко-культурного наследия.
2. Граждане и их объединения имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях (строительстве, реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения, благоустройстве территорий, прокладке инженерных и транспортных коммуникаций) и иную информацию о градостроительной деятельности за исключением информации, отнесённой федеральными законами к категории ограниченного доступа.
3. Жители поселения до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством, могут проводить независимые экспертизы указанной документации за счет собственных средств.
4. Администрация сельсовета отвечает за исполнение и применение настоящих правил, обеспечивает их соблюдение, участвует в регулировании земельных отношений на территории поселения.

5. В компетенцию администрации сельсовета в рамках настоящих Правил входят следующие вопросы:

- обеспечение заинтересованных лиц необходимой информацией по вопросам землепользования и застройки территории;
- обеспечение разработки правил застройки и других муниципальных правовых актов в области градостроительства;
- обеспечение реализации правил застройки и других муниципальных правовых актов в области градостроительства;
- организация проведения землеустройства на землях муниципальной собственности, на всей территории муниципального образования до разграничения государственной собственности на землю;
- подготовка заключений по проектной документации на объекты строительства, их реконструкцию и расширение в части соблюдения прав землепользователей и земельного законодательства;
- согласование градостроительной документации на территории муниципального образования в части требований землеустройства и установления функционального зонирования территории;
- согласование проектной документации для строительства и проверка их на

соответствие Правилам, градостроительным нормативам, строительным нормам и правилам;

- формирование земельного дела при предварительном согласовании места размещения объекта с выбором земельного участка, при предоставлении и изъятии земельных участков, с приложенным проектом границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, с указанием зданий и сооружений, неразрывно с ними связанных, размеров компенсаций при отчуждении земли и сносе строений;
- представление на комиссию вопросов о специальных согласованиях, отклонениях от Правил и их изменениях;
- участие в подготовке предложений о предоставлении земельных участков для застройки, а также в установлении границ указанных земельных участков;
- контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с материалами, содержащимися в проектной документации на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами;
- другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

6. Администрация сельсовета в пределах своей компетенции рассматривает заявления граждан и их объединений по вопросам градостроительной деятельности и в установленном порядке представляют гражданам обоснованные ответы.

7. Регулирование использования территорий поселения при осуществлении градостроительной деятельности, в том числе при осуществлении изменений объектов недвижимости, контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации, а также за использованием и охраной земель муниципального

образования осуществляет районная комиссия при администрации Шимановского района (далее администрации района), в которой главы сельсоветов принимают участие на уровне согласований.

8. При решении вопросов изменения объектов недвижимости на территориях особого регулирования градостроительной деятельности рассматриваются рекомендации соответствующих органов контроля или надзора. К рассмотрению указанных вопросов при необходимости привлекаются в качестве консультантов иные представители органов регулирования застройки и землепользования, специалисты технических служб и другие специалисты в области градостроительного планирования развития территорий поселения.

5

9. Для оперативного решения вопросов регулирования использования территорий поселения, пространственную и земельно-ресурсную основу которых составляют территории в пределах установленных границ (черты) поселения, а также всего, что находится над и под поверхностью указанных территорий, создаются соответствующие комиссии при сельсоветах.

Решения комиссии утверждаются главой сельсовета и после утверждения носят обязательный характер.

10. Консультативным органом администрации сельсовета для решения вопросов регулирования использования территорий поселения является Совет. Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением о комиссиях, утвержденным главой сельсовета.

Совет состоит из нечетного количества человек, но не менее 5 человек. Председателем Совета является глава сельсовета. Секретарь Совета является служащим

администрации сельсовета и не входит в состав комиссии.

На заседания Совета могут приглашаться заказчики на строительство и специалисты, не являющиеся его членами.

В компетенцию Совета входят вопросы, касающиеся:

проектов планировки и застройки;

проектов для строительства зданий, сооружений и их комплексов, а также объектов благоустройства и озеленения территории;

размещения монументов и памятников, средств визуальной информации.

Проекты планировки и застройки рассматриваются на Совете в обязательном порядке. По остальным проектам решение о необходимости рассмотрения их Советом принимается главой сельсовета.

Решение Совета носит рекомендательный характер.

Глава 3. Права и обязанности юридических и физических лиц по

использованию и изменению недвижимости.

1. При изменении недвижимости одним собственником не должны быть ущемлены права и охраняемые законом интересы других граждан и юридических лиц.

Для изменения части недвижимого объекта, находящегося в совместной или долевой собственности, необходимо согласие всех собственников объекта недвижимости.

2. Любой земельный участок, приобретенный и зарегистрированный в установленном порядке, может быть использован в соответствии с перечнем видов и параметров разрешенного использования той зоны, на территории которой он расположен, с учетом ограничений, установленных на использование недвижимости в данной зоне.

Информация о порядке застройки земельных участков, а также об ограничениях по их использованию предоставляется в администрацию сельсовета по запросу застройщика.

3. Строительные намерения по изменению недвижимости должны быть выражены в форме архитектурного проекта (Приложение № 2).

4. Архитектурный проект - архитектурная часть документации для строительства или обоснования инвестиций представляется в администрацию для проверки на соответствие Правилам. Положительная проверка намерений по изменению недвижимости оформляется согласованием.

5. Изменение недвижимости может быть начато только после соответствующего согласования и получения разрешения на строительство.

6

6. Производство строительных работ осуществляется при наличии Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией.

7. Во время производства строительных работ необходимо обеспечивать возможность доступа уполномоченным лицам органов регулирования землепользования и застройки к объекту строительства с целью осуществления контроля за соблюдением настоящих Правил.

8. При отклонении в процессе строительства от согласованных и утвержденных документов необходимо привести их в соответствие с требованиями, утверждёнными Правилами землепользования и застройки, внести изменения в документацию и получить письменное разрешение главы сельсовета на продолжение строительства.

9. Эксплуатация объекта строительства осуществляется после оформления соответствующих документов и регистрации его в установленном порядке.

10. Права на использование недвижимости, предоставленные до принятия настоящих Правил, остаются в силе.

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и имеющие характеристики, не соответствующие регламенту территориальных зон, в

которых эти объекты расположены, являются объектами, несоответствующими Правилам.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам, могут существовать и использоваться без срока приведения этих объектов в соответствие с настоящими Правилами.

Данная норма не распространяется на объекты, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, природы, угрожает сохранности памятников истории и культуры. На использование этих объектов накладывается запрет или устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Все изменения земельных участков, несоответствующие Правилам, включая изменения видов их использования и параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Несоответствующее Правилам строение или сооружение, находящееся в аварийном состоянии, может быть восстановлено только в случае, если последующее его использование будет соответствовать Правилам.

Применительно к отдельным земельным участкам, размеры или форма которых затрудняют их использование в соответствии с Правилами, может быть получено разрешение на отклонение от Правил.

Глава 4. Изменения и дополнения в Правила.

1. Изменение Правил может осуществляться:

- по инициативе органов местного самоуправления в связи с изменением планов и программ градостроительного развития;
- по инициативе иных юридических и физических лиц, владельцев недвижимости;
- в связи с изменением законодательства.

2. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

- изменения в законодательстве, влекущие за собой необходимость внесения дополнений и изменений в Правила;
- изменения в планах и программах градостроительного развития;
- изменения порядка предоставления или изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

3. Основанием для рассмотрения вопроса об изменении Правил со стороны юридических или физических лиц является заявление, содержащее обоснование необходимости соответствующего изменения и предложения с проектом решения по данному вопросу.

4. Предложения об изменении регламента разрешенного использования одного или нескольких земельных участков, в отношении которых предполагается произвести изменения объектов недвижимости, представляется на имя главы сельсовета в виде заявления, по установленной нормативными правовыми актами Амурской области и муниципальными правовыми актами форме.

Заявление должно содержать следующие сведения по предполагаемому изменению:

- о соотносимости вида и параметров предлагаемого использования недвижимости с видами использования соседних объектов;
- о соответствии размеров и характеристик земельного участка предлагаемому использованию;
- о влиянии предлагаемого изменения на окружающую среду и другие сведения.

Заявление рассматривается сельской администрацией с приглашением всех

заинтересованных лиц, включая владельцев соседних объектов недвижимости, чьи интересы затрагиваются данными изменениями, а также представителей государственных органов контроля и надзора, уполномоченных на рассмотрение предполагаемых изменений Правил в пределах своей компетенции.

5 . Проект Правил рассматривается сельской администрацией в установленном ею порядке с приглашением всех заинтересованных юридических лиц и граждан, интересы которых данные изменения затрагивают.

Откорректированный по результатам публичных слушаний и согласованный в установленном порядке проект изменений представляется главе сельсовета для согласования.

Согласованный главой сельсовета проект изменения Правил направляется в сельский Совет народных депутатов для утверждения.

Изменения считаются принятыми после их обнародования на информационном стенде в сельской администрации.

Изменения и дополнения в карту и регламент разрешенного использования в отношении территорий перспективного развития могут вноситься по результатам утверждения градостроительной документации, разработанной на данную территорию.

6. Изменения Правил вносятся после рассмотрения и утверждения их в установленном порядке сельским Советом народных депутатов.

Никакие изменения не могут быть внесены в Правила без информирования населения или оповещения лиц, интересы которых затрагиваются изменением Правил.

7. Своевременное решение всех технических вопросов, связанных с внесением

изменений в текстовую и графическую часть Правил, входит в обязанности администрации сельсовета.

8.Изменение Правил, касающееся земельного участка в случае, если конфигурация или физические параметры не позволяют использовать его в соответствии с разрешенными видами использования в данной территориальной зоне, называется отклонением от Правил.

9.Основанием для рассмотрения вопроса об отклонении от Правил со стороны юридических или физических лиц является заявление по установленной форме, содержащее обоснование необходимости соответствующего отклонения.

10.Заявление по установленной форме направляется на имя главы сельсовета с предложениями по виду использования и параметрам предлагаемого отклонения от Правил для конкретного земельного участка.

11.Порядок получения разрешения на отклонение производится в соответствии с процедурой получения специального согласования (Приложение № 4).

8

Глава 5. Порядок предоставления и изъятия земельных участков для застройки.

1. Предоставление земельных участков для застройки осуществляется районной администрацией с учетом следующих мероприятий:

- выявления земельных участков, находящихся в запасе или на иной резервируемой для этой цели территории, а также земельных участков со строениями муниципальной собственности, подлежащими сносу или капитальной перестройке, с подготовкой необходимых документов для представления в установленном порядке земельных участков застройщикам (инвестору);

- обнародования на информационном стенде в администрации перечня подготовленных земельных участков, их адресов, условий передачи, а также иных сведений, необходимых застройщику для формирования инвестиционных намерений.

2. Подготовка в установленном администрацией порядке земельных участков для передачи застройщикам включает:

- разработку проекта границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом планировки, проектом застройки и проектом межевания, согласованных с соседними владельцами;

- разработку задания, включающего сведения соответствующей территориальной зоны, а также сведения о сервитутах и дополнительных ограничениях использования земельного участка в связи с размещением его в зоне действия ограничений;

- расчета убытков собственников земли или землепользователей связанных с изъятием сельскохозяйственных угодий;

- оценочной ведомости на недвижимость, передаваемую застройщику и подлежащую сносу;

- информацию о состоянии инженерной и транспортной инфраструктуры;

- заключение соответствующих органов государственного надзора о

санитарно-гигиеническом и экологическом состоянии свободного от застройки земельного участка.

3. Подготовленные земельные участки предоставляются администрацией юридическим и физическим лицам на условиях проведения конкурсов и аукционов земель, а также путём представления их льготным категориям лиц в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами.

Победителям аукционов, конкурсов земельные участки предоставляются на правах собственности или долгосрочной аренды.

4. Условия и порядок изъятия недвижимости для муниципальных нужд определяются земельным и гражданским законодательством.

5. Критериями, определяющими муниципальные нужды, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с утвержденным проектом;

- необходимость реконструкции территорий, застроенных ветхим или аварийным фондом.

Глава 6. Градостроительное планирование развития территории поселения.

1. Градостроительное планирование развития территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительной документацией.
2. Градостроительная документация о застройке территории поселения разрабатывается по заказу застройщиков или органов местного самоуправления за счет их средств.
3. Градостроительная документация о застройке поселения включает: проект планировки, проект застройки, проект межевания (Приложение № 1).

9

4. Размеры земельных участков устанавливаются на основе требований к застройке для каждой зоны в соответствии с настоящими Правилами.

Глава 7. Изменение объектов недвижимости.

1. Изменения объектов недвижимости, осуществляемые в соответствии с настоящими Правилами, подразделяются на виды, для которых:

- не требуется согласования и разрешения на строительство;
- требуется согласование («по праву застройки» специальное или иное).

2. Все виды изменений объектов недвижимости, подлежат согласованию с администрацией сельсовета, иными органами муниципального и государственного контроля и надзора в соответствии с действующим законодательством.

3. К строительству капитальных строений и сооружений различного характера, а также к их реконструкции юридические лица и граждане могут приступать только при наличии: права собственности или права использования по соответствующему назначению земельного участка, на котором предполагается строительство; права на владение, собственность строением, которое предполагается реконструировать; разрешения на строительство указанных объектов.

4. Не требуется согласования и получения разрешения на текущий ремонт, замена оборудования, внутренние отделочные работы, другие незначительные изменения недвижимости.

5. Для осуществления изменений объектов недвижимости, установленных настоящими Правилами, как разрешенные «по праву застройки», требуется согласование «по праву застройки» (Приложение № 3).

Специальное согласование (Приложение № 4) требуется для условно разрешенного использования объектов недвижимости.

6. Разрешение на строительство объектов недвижимости подразделяется на:

1) разрешения на строительство объектов недвижимости федерального значения, в порядке, установленном правительством Российской Федерации.

2) разрешение на строительство объектов недвижимости, за исключением объектов, указанных в подпункте 1) настоящего пункта, выдаются в порядке, установленном органами государственной власти Амурской области.

7. Срок действия разрешения не более трех лет.

8. Разрешение на снос строений выдается администрацией сельсовета, за исключением объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность особого регулирования федерального и областного значения.

Разрешение на снос аварийных строений, представляющих средовую историческую ценность, возможно только после выполнения на строениях специальных архитектурных обмеров по согласованию с управлением культуры Администрации Амурской области.

9. Разрешение на установку наружной рекламы и временных объектов мелкорозничной торговли: киосков, мини-рынков, павильонов, лотков, навесов и других

сооружений из быстровозводимых конструкций выдается администрацией сельсовета после оформления прав на земельный участок.

10. После завершения изменения объектов недвижимости, связанного со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, его собственник, владелец, пользователь или иное уполномоченное на то инвестором физическое или юридическое

лицо принимает у подрядчика по акту приемки и ввода в эксплуатацию законченный строительством объект.

При установлении факта несоответствия объекта недвижимости разрешению на его строительство и (или) разрешенному использованию в данной зоне, согласованному проекту, техническим или эксплуатационным нормативам комиссия по приемке

10

объекта в эксплуатацию или застройщик (инвестор) обязаны не допустить приемку и ввод указанного объекта в эксплуатацию до устранения выявленных несоответствий.

11. На объект, принятый в эксплуатацию, собственник объекта обязан обеспечить выполнение контрольной исполнительной съемки и инвентаризации объекта недвижимости с составлением технического паспорта.

12. Указанные в подпунктах 9 и 10 документы являются основанием для принятия постановления главы сельсовета о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

13. Право на использование объекта недвижимости возникает после государственной регистрации прав собственности на объект в соответствующих федеральных органах.

14. В случаях нарушения положений п.3 настоящих Правил юридические лица и граждане считаются лицами, осуществившими самовольное занятие земельного участка и/или самовольную постройку (самовольными застройщиками), и несут ответственность в соответствии действующим законодательством Российской Федерации (Приложение № 5).

Глава 8. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении

градостроительной деятельности.

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

- осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, настоящими Правилами;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий;
- проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
- выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства по использованию земель на территории сельсовета;
- представлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

- безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации в администрацию сельсовета.

Глава 9. Ответственность за нарушение Правил.

Любое лицо считается виновным в нарушении настоящих Правил и может быть привлечено к ответственности в соответствии с действующим законодательством в случае если:

- не выполняет установленные Правилами требования и предписания;
- совершает действия, ведущие к невозможности ознакомления с Правилами, а также любым другим способом искажает предписания Правил;
- осуществляет раздел или передел земли, заключает соглашение о межевании территории, противоречащие настоящим Правилам;
- приступает к осуществлению строительства без получения соответствующих согласований или разрешений, требуемых для его осуществления;
- игнорирует предписание о прекращении строительства;

11

- совершает действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры, памятники природы, ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий;
- не проводит работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений, и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами.

Глава 10. Карта правового зонирования.

1. В карте правового зонирования устанавливаются границы территориальных зон и их обозначения по принадлежности к соответствующему типу. Каждой территориальной зоне приписывается кодовое обозначение и разрешенное использование согласно настоящих Правил.

Основой для составления указанной карты являются схемы зонирования территорий и карта градостроительного зонирования.

2. Обязательному включению в документ, удостоверяющий право на земельный участок в поселении, подлежит следующая информация:

- код территориальной зоны, устанавливаемый Правилами;

- функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
- местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством Амурской области;
- наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
- наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов.

3. При делении земельных участков или изменении их границ и параметров соблюдаются красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.

В случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям улиц, проездов;

- красным линиям улиц;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода коммуникаций;
- линиям естественных рубежей;
- иным линиям и границам.

5. Любой земельный участок в пределах одной территориальной зоны используется в соответствии с регламентом, установленным для этой зоны.

6. Территориальные зоны, отмеченные на карте правового зонирования знаком звездочка *, являются зонами перспективного развития. Разрешенное использование

12

земельных участков зоны перспективного развития вступает в силу только после утверждения градостроительной документации этой зоны.

7. В документах на право пользования, аренды или собственности земельным участком

фиксируется принадлежность данного участка к соответствующей территориальной зоне согласно ее коду.

Глава 11. Разрешенное использование земельных участков.

1. Разрешенное использование земельных участков включает:

- разрешенные виды землепользования применительно каждой выделенной на карте правового зонирования территориальной зоне;
- требования к застройке;
- дополнительные ограничения и требования к использованию земельных участков.

2. Список видов разрешенного использования земельных участков включает:

- основные разрешенные виды использования недвижимости;
- разрешенные виды использования, сопутствующие основным;
- виды использования, требующие специального зонального согласования.

Для каждой территориальной зоны может быть установлено несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Владельцы недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид землепользования, разрешенный в соответствующей зоне, а также менять один вид разрешенного использования недвижимости на другой при соблюдении условий, оговоренных настоящими Правилами.

Вид землепользования, не включенный в соответствующий список, считается не разрешенным и не может быть согласован в качестве условно разрешенного вида.

3. Список разрешенных параметров применительно к каждой зоне может включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- отступы строений от границ земельных участков;
- предельную высоту строений;
- коэффициент застройки участков (отношение покрытой постройками площади к общей площади участков);
- коэффициент использования территории земельных участков.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально для каждой зоны.

1. Изменение недвижимости может производиться только при условии соблюдения строительных, специальных, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил.

Глава 12. Виды территориальных зон и градостроительные регламенты территориальных зон.

1 .Виды территориальных зон:

- общественно-деловая зона;
- жилая зона;
- коммунальная зона;
- производственная зона;
- рекреационные зоны:
- зона природных ландшафтов с объектами культурного наследия памятниками, ансамблями, достопримечательными местами;

- зона зеленых насаждений общего пользования;

13

- зона рекреационных ландшафтов;

- зона прочих территорий;

- зона режимных территорий;

- зона сельскохозяйственного использования.

2. Ц1 - общественно-деловая зона - размещение объектов общепоселкового значения.

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости многофункционального назначения в целях удовлетворения повседневных и периодических потребностей населения с относительным ограничением жилых функций.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- здания смешанного использования с жилыми квартирами в верхних этажах с

размещением в нижних этажах помещений делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования с устройством отдельных от жилья входов;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- видеосалоны;
- танцзалы, дискотеки;
- библиотеки, информационные центры;
- клубы, залы многоцелевого назначения для проведения встреч, собраний, досуга различными возрастными группами населения;
- магазины, торговые комплексы;
- столовые, кафе, закусочные;
- компьютерные центры;
- отделения банков, сберкассы;
- офисы, конторы различных фирм;

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты милиции;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие пункты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- скверы, бульвары, аллеи, сады, бани.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- общежития, жилой дом для малосемейных (молодых специалистов);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих

ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ;

- крытые и открытые рынки;
- киоски, лоточная торговля;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- элементы визуальной информации, реклама.

Виды использования, требующие специального зонального согласования:

- казино;
- бары;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- общественные туалеты;
- наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

14

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- рекламные стенды различных организаций, фирм и кампаний.

3. Ж1 - жилая зона

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- отдельностоящие односемейные жилые дома;
- блокированные многосемейные жилые дома (двухквартирные, четырёхквартирные).
- Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:
- Гаражи, встроенные в жилые дома;

- отдельностоящие гаражи и открытые автостоянки в пределах личных земельных участков (без нарушения принципов добрососедства);
- хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных (КРС, собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- резервуары для хранения воды, скважины, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью в соответствии с санитарными и пожарными нормами (без нарушения принципов добрососедства);
- объекты пожарной охраны (гидранты, противопожарные водоемы)
- площадки для мусоросборников.

Виды использования, требующие специального зонального согласования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- аптеки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- клубы, залы многоцелевого и специализированного назначения;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м.;
- столовые, кафе, закусочные в отдельно стоящих зданиях;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);

- коллективные водозаборы и резервуары для хранения воды;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- парки, скверы, бульвары, аллеи, сады.

4. П6 - коммунальная зона.

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий формирования территорий захоронений. Все виды использования недвижимости могут быть только при получении специальных зональных согласований.

Виды использования недвижимости:

15

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на консервацию;
- мемориальные кладбища, парки;

- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы, сады;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки автотранспорта.

П5 – скотомогильник, мусоросвалки.

П1,П2,ПЗ- производственная зона

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий формирования промышленных территорий. Сочетание различных видов разрешенного использования

недвижимости в зонах возможно только при условии соблюдения санитарных нормативов и санитарно- гигиенических требований.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- строительные производства;
- фермы;
- производства по переработке сельхозпродукции;
- производства по обработке древесины;
- производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- стоянки для хранения транзитного автотранспорта;
- ветеринарные лечебницы;

- объекты складского назначения различного профиля;
- базы для хранения продукции и материалов;
- производственные базы;
- базы жилищно-эксплуатационных служб;
- службы оформления заказов;
- объекты инженерного обеспечения (котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные сооружения, канализационные, насосные, газовые станции и др.);
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление нестандартных изделий по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов и др.);
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, кампаний;
- прачечные, химчистки;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники и иные подобные объекты обслуживания;

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- скверы, аллеи, сады;
- общественные туалеты;
- парковки автотранспорта.

16

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;

- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;
- парки, скверы, бульвары;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Виды использования, требующие специального зонального согласования:

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;

- коммерческие услуги, способствующие развитию основной производственной деятельности;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;
- автозаправочные станции;
- площадки, сооружения для контролируемого временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- предприятия общественного питания (столовые, закусочные, рестораны, бары);
- киоски лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли.

6. Рекреационные зоны:

- Р5 - зона природных ландшафтов с объектами культурного наследия памятниками, ансамблями, достопримечательными местами

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств и памятников истории и культуры, которые находятся в них.

Виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне Р5, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту, уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Р4 - зона зеленых насаждений общего пользования

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий формирования территорий парков, бульваров, скверов, садов и набережных в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- парки;
- скверы;
- сады;
- набережные.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые и спортивные площадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- некапитальные и открытые предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, буфеты).

Виды использования, требующие специального зонального согласования:

- танцплощадки, дискотеки;
- предприятия общественного питания (кафе, бары);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты милиции;
- пляжи;
- спасательные станции;

- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты;
- элементы визуальной информации, реклама;
- парковки автотранспорта;
- объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы, элементы дизайна.
- Р1,Р2,Р3 – зона рекреационных ландшафтов.

Данная зона предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта лесов, болот, лугов, ручьев, закрытых водоемов.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- лесопарки;

- лугопарки;

- гидропарки;

- лесные массивы;

- озелененные санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов.

Виды использования, сопутствующие основным:

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

Виды использования, требующие специального зонального согласования:

- санатории, профилактории, дома отдыха;

- детские оздоровительные объекты;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- базы отдыха;

- тренировочные базы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- объекты проката игрового и спортивного инвентаря;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, бары);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты связанные с отправлением культа;

- регулируемая рубка леса;
- парковки автотранспорта перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования.

- Р2- зона прочих территорий.

В состав этой зоны входят зональные участки, не включенные в общий хозяйственный оборот земель, такие как:

- овраги;
- отработанные карьеры;
- недействующие свалки;
- заболоченные территории;
- прочие неудобья.

Градостроительные регламенты в этой зоне устанавливаются после проведения мероприятий по инженерной подготовке и благоустройству территории в соответствии с

утвержденной градостроительной документацией.

7. Р4- зона режимных территорий

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий формирования территорий военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации.

Основные разрешенные виды использования недвижимости;

- военные базы;
- военные городки;
- полигоны;
- стрельбища;
- учреждения и организации федеральных органов государственной власти;
- хранилища, склады;
- парки, скверы, бульвары; Разрешенные виды деятельности;

- хозяйственные постройки;
- парники, теплицы;
- объекты для временного хранения транспортных средств;
- места парковки автомобилей.

Виды использования, требующие специального зонального согласования;

- жилые дома;
- общественные здания;
- производственные здания;
- учреждения связи и иные коммуникации;
- инженерно-технические объекты.

8. СХ - зона сельскохозяйственного использования

Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий и предотвращения занятий их другими видами деятельности. Она предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом. Зона правомочна до момента изменения видов использования в соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования и внесением соответствующих изменений в Правила.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- пашни;
- многолетние насаждения;
- сады;
- огороды;
- сенокосы.

19

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- лесозащитные полосы.

Глава 13. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и общие требования к эксплуатации прилегающей территории.

1. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков представлены в таблице.

Таблица.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков.

Код

Зоны

2

3

4

5

6

Ж1

0.2

0.25

HP

30

HP

Ж2

0.06

НР

0.1

20

НР

Ж3

0.06

НР

0.1

30

75

Ц

0.15

HP

HP

30

60

у

0.15

HP

HP

30

50

Ц2

0.15

HP

HP

30

40

П1

1

HP

HP

HP

50

П2

1

HP

HP

HP

60

ПЗ

HP

HP

HP

HP

60

P4

HP

HP

HP

HP

40

CX

0.03

0.15

0.04

HP

OX

0.15²

HP

20

П-5

HP

HP

HP

HP

HP

П-6

HP

HP

HP

HP

HP

Примечание к таблице:

НР – не регламентируется.

¹Неделимый земельный участок – земельный участок, предоставленный для эксплуатации и обслуживания одного объекта недвижимости или площадь которого не кратна норме делимости.

² Параметры установлены на земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства.

2.Ширина в красных линиях для проектируемых и реконструируемых улиц и проездов:

- центральных улиц от 40 до 60м;

- жилых улиц от 40 до 50м;

- остальных улиц и проездов от 25 до 30м.

Не допускается сужение ширины улицы красных линий за нижний предел,

установленный для категории улицы.

3. Минимальные отступы:

1) в зонах Ж1, Ж2, Ж3

20

– от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц не менее 5м, от красной линии проездов не менее 5м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м;

- до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям от домов не менее 3м, от построек для содержания скота и птицы не менее 4м, от других построек (бани, гаража и т.п.) не менее 1м;

2) в остальных зонах от всех зданий до красных линий магистральных улиц всех типов не менее 5м.

При развитии застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения.

Высота ограды между участками должна не превышать 1,6м (прозрачная).

Прилегающие территории к фронту зданий усадебного типа или любых других жилых домов или зданий обслуживаются собственными силами владельцев.

Кюветы, подъезды, посадки травы и деревьев, сети электроосвещения должны содержаться в надлежащем виде по требованию правил эксплуатации, действующих в населённом пункте.

Проезды и подходы к домам должны быть свободны для технического обслуживания – пожарного подъезда, скорой помощи, технических служб, почты.

Информация на объектах содержалась в порядке.

Благоустройство общего пользования – дворовые площадки, мусороконтейнеры, водопользование (колодца, озёра, пруды, скверы и зелёные посадки) ограждаются и содержатся в чистоте.

4. Максимальная высота зданий:

- в зонах Ж1 – до 12м (3 этажа, индивидуальный жилой дом, блокированная застройка);

- в зонах Ж2, Ж3 – до 15м (3-4 этажа);

- в зонах Ц1 – до 12м или не нормируется при условиях проекта;

- в зонах П1, П2, П3 – по условиям технологии и проектов.

21

Приложение № 1

к Правилам землепользования

и застройки территории

Саскалинского сельсовета.

Общий порядок разработки, согласования и утверждения

градостроительной документации о застройке поселения.

К градостроительной документации о застройке поселения относятся проекты планировки, проекты застройки и проекты межевания.

I. Проект планировки и проект застройки.

1. Проект планировки и проект застройки территории муниципального образования разрабатываются на основе градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории (генеральный план) и правил застройки по заказу застройщиков или органов местного самоуправления за счет их средств.

2. Проект планировки и проект застройки разрабатываются с целью планировочной организации территорий нового освоения или территорий сложившихся районов, микрорайонов или кварталов, подлежащих изменению в соответствии с планами развития территорий.

3. Комиссия в составе, утверждённом главой Саскалинского сельсовета по разработке проекта Правил землепользования и застройки подготавливает предложение о необходимости разработки проекта планировки или проекта застройки на конкретную территорию и направляет документы в районную комиссию.

4. Для разработки градостроительной документации районная комиссия выдает в установленном порядке задание, которое утверждается главой района. Для проекта, разработанного без изменения типа территориальной зоны, в задании указываются виды и регламент разрешенного использования земельных участков. Для проекта, разработанного в зонах ограничений, задание составляется с учетом режимов соответствующих зон.

Проект планировки и проект застройки разрабатываются в составе инвестиционного проекта, задание подготавливается и выдается администрацией района на основании заявки заказчика (застройщика) с учетом его задания на проектирование и реализацию инвестиционного проекта на основе договора.

5. Состав проекта, определенный действующими нормативными актами, может быть сокращен или расширен. Отступления от нормативного состава проекта должны быть указаны в задании.

6. В процессе разработки проект планировки и проект застройки рассматриваются на районной комиссии и при необходимости проводят публичные слушания.

По окончании разработки проект планировки и проект застройки проходят согласование:

- с отделом по управлению муниципальной собственностью администрации Шимановского района;

- со специально уполномоченными государственными органами: центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- с управлением государственного противопожарного надзора;

- проходят государственную экологическую экспертизу; с соответствующими органами государственного контроля и надзора (при разработке проектов на

22

территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования областного значения).

7. Проект планировки утверждается главой района. Проект застройки и инвестиционный проект утверждаются соответственно главой района и заказчиком.

8. Состав утверждаемой части проекта указывается в задании.

К утверждаемой части проекта планировки и проекта застройки должны относиться:

- разбивочный чертеж красных линий и поперечные профили улиц и проездов с нанесенными красными линиями и линиями регулирования застройки;

- границы земельных участков (при разработке проектов межевания территорий в составе проектов планировки), в том числе места размещения, пропорции и площади земельных участков школ, детских садов, иных объектов муниципальной собственности или других объектов, оговоренных в задании или договоре между районной администрацией и инвестором;

- размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания

населения;

- плотность и параметры застройки; параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории в составе схемы (проекта) инженерных сетей и сооружений;

- границы территориальных зон и разрешенные использования земельных участков (для проекта планировки на крупные территории нового освоения, разрабатываемого до изменения вида и/или границ территориальных зон);

- схема (проект) вертикальной планировки территории, другие, специально оговоренные в задании материалы: архитектурно-планировочные решения застройки, в том числе при разработке эскиза застройки и благоустройства территории в составе проекта планировки;

- схема межевания.

9. Остальные проектные материалы и предложения носят рекомендательный характер и могут быть изменены по усмотрению застройщика на последующих стадиях проектирования.

10. Независимо от источника финансирования один экземпляр утвержденного проекта планировки и проекта застройки передается на хранение в администрацию.

II. Проект межевания.

1. Проект межевания может разрабатываться как в качестве самостоятельного проекта (на территорию, не требующую разработки проекта планировки и проекта застройки), так и в составе проекта планировки и проекта застройки в качестве схемы межевания.

2. Состав проекта и требования к межеванию земель определяются действующими нормативными актами.

3. В проекте (схеме) межевания устанавливаются: границы земельных участков для необходимых объектов общественной и инженерно-транспортной инфраструктуры, открытых пространств для отдыха и границы участков, являющихся объектами имущественного права либо права на застройку.

4. Проект межевания согласовывается в администрации района специально созданной комиссией по решению вопросов, связанных с предоставлением земельных участков для строительства, использованию земель на территории района в соответствующих зонах ограничений - другими заинтересованными органами контроля и надзора и утверждается главой администрации района.

5. Независимо от источника финансирования один экземпляр утвержденного проекта межевания передается в администрацию.

и застройки территории

Саскалинского сельсовета.

Требования

к разработке, согласованию и утверждению проектной документации.

I. Архитектурно-планировочное задание.

1. Задание - комплекс требований к разработке документации для строительства конкретного объекта недвижимости.

2. Задание выдается администрацией района по письменному заявлению лица, являющегося пользователем, арендатором, собственником земельного участка, не занятого зданиями, строениями, сооружениями, или строения, и имеющего намерения по изменению объекта недвижимости.

Заявка составляется в произвольной форме на имя главы сельсовет района.

3. Задание содержит следующую информацию:

- код территориальной зоны; виды и параметры разрешенного использования; режим зоны ограничения; дополнительные сведения по видам и параметрам использования земельных участков и иных объектов недвижимости в поселениях в случае получения специального согласования или разрешения на отклонение от правил;
- положения утвержденной градостроительной документации; требования по охране памятников истории и культуры, сохранению характера сложившейся застройки; требования к проведению в необходимых случаях предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект в порядке и условиях, определяемых департаментом архитектуры и строительства Администрации Амурской области и управлением культуры Администрации Амурской области;
- экологические, санитарно-гигиенические и противопожарные требования;
- требования к составу проекта; необходимость рассмотрения архитектурного проекта на Градостроительном Совете Амурской области.

4. Задание выдается в течение 10 рабочих дней со дня регистрации заявки.

5. В случае особой градостроительной важности земельного участка или другого объекта недвижимости до выдачи задания должны быть проведены предпроектные исследования или конкурс на архитектурный проект. Необходимость и объем проведения предпроектных исследований, в том числе на территориях зон охраны памятников истории, историко-архитектурных комплексов и объектов, заповедных зон определяется департаментом архитектуры и строительства Администрации Амурской области и управлением культуры Администрации области.

П. Архитектурный проект.

1. Состав и содержание материалов, порядок разработки, согласования и утверждения архитектурного проекта определяется федеральными нормативно-техническими документами в строительстве и территориальными строительными нормами и правилами, введение в действие которых производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Амурской области.

2. Стадийность проектирования определяется заказчиком и проектной организацией, если это специально не оговорено в архитектурно-планировочном задании (АПЗ). По желанию заказчика, а также в особых случаях по указанию администрации сельсовета, отмеченному в АПЗ, состав архитектурного проекта - архитектурной части градостроительной и проектной документации может быть изменен.

В состав проектов, которые должны проходить Градостроительный Совет, в

обязательном порядке предусматриваются демонстрационные материалы.

24

3. Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения между заказчиком и подрядчиком на выполнение архитектурного проекта, является договор (контракт). Выбор подрядчика для выполнения архитектурной документации осуществляется заказчиком. Вмешательство должностных лиц в выбор партнеров проектной деятельности, а также договорные отношения между заказчиком и подрядчиком не допускается.

4. Архитектурный проект - архитектурная часть градостроительной и проектной документации в обязательном порядке согласовывается с администрацией сельсовета, иными заинтересованными организациями и органами контроля и надзора в установленном порядке. Утверждаемая часть архитектурного проекта - архитектурной части проектной документации для строительства объектов недвижимости

согласовывается с соответствующим центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, проходит экологическую экспертизу.

Архитектурный проект - архитектурная часть проектной документации утверждается заказчиком.

25

Приложение №3

Правилам землепользования

и застройки территории

Саскалинского сельсовета.

Порядок выдачи согласования «по праву застройки».

1. Применительно к проектной документации на все объекты недвижимости, использование которых разрешено «по праву застройки», проводится согласование «по праву застройки».

2. Для получения согласования «по праву застройки» владелец объекта недвижимости или уполномоченное на то инвестором физическое или юридическое лицо представляет в администрацию сельсовета:

а) заявление на получение согласования по установленной форме;

б) документы, удостоверяющие права заинтересованных физических и юридических лиц на земельные участки и иные объекты недвижимости (копии, заверенные нотариусом);

в) утвержденную проектную документацию (архитектурный проект), разработанный в достаточном объеме для подтверждения соответствия правилам и АПЗ (в двух экземплярах);

г) документы о согласовании проектной документации с органами государственного контроля и надзора, а также материалы по подготовке документов в целях получения разрешений на строительство объектов недвижимости областного значения (в случаях изменения объектов недвижимости областного значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования областного значения);

д) разрешение на строительство объекта недвижимости федерального значения, при

необходимости осуществления градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения на соответствующих территориях;

Материалы принимаются муниципальным инспектором по использованию земель на территории сельсовета. Принятые в полном объеме материалы регистрируются в книге регистрации.

По истечении 10 рабочих дней муниципальный инспектор по использованию земель на территории сельсовета предоставляет заявителю распоряжение администрации сельсовета о согласовании проекта либо мотивированный отказ от его согласования.

В случае согласования проектной документации (архитектурного проекта -архитектурной части проектной документации): чертежи фасадов, планов и генплан отмечаются штампом и заверяются подписью главы сельсовета.

Один экземпляр и копии с остальных документов остаются в администрации сельсовета и передаются в архив. Второй экземпляр, подлинники документов и распоряжение передаются заявителю.

В случае отказа от согласования документы возвращаются заявителю вместе с мотивированным отказом, подписанным главой сельсовета. Отказ от согласования может быть обжалован в установленном порядке.

26

Приложение № 4

Правилам землепользования

и застройки территории

Саскалинского сельсовета.

Порядок выдачи специального согласования.

1.Применительно к объектам недвижимости, условно разрешенным (требующим специального согласования), а также к объектам недвижимости, в отношении которых требуется разрешение на отклонение от Правил, проводится «специальное согласование».

2.Для получения специального согласования владелец объекта недвижимости или его доверенное лицо представляет в администрацию сельсовета:

а) заявление на получение специального согласования;

б) документы, удостоверяющие права заинтересованных физических и юридических лиц на земельные участки;

в) информацию об объемах (вместимости, мощности, емкости) планируемых объектов, об уровне их воздействия на окружающую среду (объем выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей, количестве необходимых мест для парковки автомобилей;

г) схемы, чертежи, эскизные материалы, дающие представление о физических параметрах объекта и его размещении на земельном участке, иные сведения, необходимые для характеристики планируемого объекта.

3.Администрация сельсовета в 3-дневный срок направляет копии представленных документов (п. «а - б») в Градостроительный Совет, а также, при необходимости, копии соответствующих документов в иные органы государственного контроля и надзора в установленном настоящими Правилами порядке.

4.Соответствующие органы рассматривают представленные документы и передают свои

рекомендации по ним в администрацию сельсовет в срок не позднее 10 дней со дня регистрации заявления.

5. Градостроительный Совет проводит публичные слушания и направляет свое заключение вместе с заявлением заинтересованного физического и юридического лица и представленными им документами муниципальному инспектору по использованию земель на территории сельсовета.

6. Муниципальный инспектор по использованию земель на территории сельсовета в случае положительного заключения Градостроительного Совета выдает заявителю архитектурно-планировочное задание, а в случае отрицательного решения мотивированный отказ, подписанный главой сельсовета.

7. В случае положительного заключения получение согласования намерений по изменению недвижимости (архитектурного проекта) происходит в порядке, предусмотренном для объектов, разрешенных «по праву застройки».

8. Отказ от выдачи специального согласования может быть обжалован в установленном порядке.

27

Приложение № 5

к Правилам землепользования

и застройки территории

Саскалинского сельсовета.

Порядок сноса самовольно построенных (строящихся) или установленных

строений и сооружений и освобождения самовольно занятых земель.

1. Настоящим порядком регламентируется снос и освобождение земельных участков от самовольно построенных (строящихся) или установленных строений и сооружений граждан, предприятий и организаций независимо от организационно-правовых форм, выявленных органами надзора и контроля за застройкой и землепользованием.

2. Порядок сноса самовольно построенных (строящихся) или установленных строений и сооружений и освобождения самовольно занятых земельных участков разработан в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными Федеральными Законами, законодательством Амурской области и настоящими Правилами.

3. К строительству капитальных строений и сооружений различного характера, а также к их реконструкции юридические лица и граждане могут приступать только при наличии: права собственности или права использования по соответствующему назначению земельного участка, на котором предполагается строительство; права на владение, собственность строением, которое предполагается реконструировать; разрешения на строительство указанных объектов.

4. К установке некапитальных (временных) сооружений: киосков, торговых павильонов, лотков, мини-рынков, сооружений из быстровозводимых конструкций, а также отдельно стоящих гаражей юридические лица и граждане могут приступать при наличии прав на владение, собственность земельным участком и разрешения на установку сооружения.

5. В случаях нарушения положений п.3 настоящего порядка юридические лица и граждане считаются лицами, осуществившими самовольное занятие земельного участка

и/или самовольную постройку (самовольными застройщиками), и несут ответственность в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

Освобождение земельного участка от самовольной постройки производится лицом, осуществившим ее, по предписанию уполномоченного органа (муниципального инспектора по использованию земель на территории сельсовета, инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Администрации области или управления федерального кадастра объектов недвижимости по Амурской области).

6.В случаях, когда меры административного воздействия (предписания, штрафы) не дали необходимых результатов и самовольные застройщики в указанные сроки не выполнили работы по освобождению земельного участка (сносу), материалы на нарушителей направляются в сельский Совет народных депутатов.

7.Сельский Совет народных депутатов или должностные лица инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Администрации области (другой организации контроля и надзора), используя результаты публичных слушаний, подготавливает одно из следующих заключений:

7.1.Об оформлении документов на право владения, собственности земельным участком и/или о выдаче специального согласования либо согласования на отклонение от Правил.

7.2. О приведении строящихся (построенных) или установленных строений и сооружений в соответствие с видами и параметрами разрешённого «по праву застройки» использования для данной зоны либо со строительными нормами и правилами в течение конкретного срока.

7.3. О передаче дела в суд.

28

Решение сельского Совета доводится до сведения нарушителя в течение 7 дней со дня утверждения.

8. В случае неисполнения самовольными застройщиками решение сельского Совета «О приведении строящихся (построенных) строений и сооружений в соответствие с видами и параметрами разрешенного «по праву застройки» использования либо со строительными нормами и правилами» дела о нарушениях передаются в суд.

9. При невыполнении нарушителем вступившего в законную силу решения суда о принудительном сносе строения или освобождении земельного участка от самовольно установленного сооружения администрация сельсовета исполняет решение суда за свой счет с последующим взысканием через суд затрат с нарушителя.

10. Изъятие, хранение и возврат собственнику движимого имущества, а также конструкций и строительных материалов, оставшихся после сноса, производится в