



# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

---

**УЛЬДЮЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ**

**2012**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
УЛЬДЮЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ**

Пояснительная записка

Директор

Приходько Р.А.

Главный архитектор проекта

Сатин А.С.

г. Ставрополь, 2012 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Примечание
1.	Пояснительная записка Правила землепользования и застройки Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия	
2.	Карта градостроительного зонирования Ульдючинского сельского муниципального образования	1:25000
3.	Карта зон с ограничением на использование территорий Ульдючинского сельского муниципального образования	1:25000
4.	Карта градостроительного зонирования с. Ульдючины	1:5000
5.	Карта зон с ограничением на использование территорий с. Ульдючины	1:5000

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА  
И ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

<b>Директор</b>	<b>Приходько Р.А.</b>
Руководитель проекта	Махмудов Р.К.
Главный архитектор проекта	Сатин А.С.
Специалист по земельным отношениям	Черкасова Ю.С.
Инженер-картограф	Чернова И.В.

## О Г Л А В Л Е Н И Е

<b>ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
<b>Статья 1. Общие положения. ....</b>	<b>9</b>
<b>Статья 2. Цель принятия, сфера действия Правил.....</b>	<b>9</b>
<b>Статья 3. Нормативные ссылки.....</b>	<b>10</b>
<b>Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах.....</b>	<b>12</b>
<b>Статья 5. Состав Правил.....</b>	<b>19</b>
<b>Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил .....</b>	<b>19</b>
<b>Статья 7. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.....</b>	<b>21</b>
<b>Статья 8. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....</b>	<b>22</b>
<b>ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>23</b>
<b>Статья 9. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний. ....</b>	<b>23</b>
<b>Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. ....</b>	<b>23</b>
<b>Статья 11. Порядок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства. ....</b>	<b>25</b>
<b>Статья 12. Порядок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории. ....</b>	<b>27</b>
<b>ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>29</b>
<b>Статья 13. Общие положения о планировке территории .....</b>	<b>29</b>
<b>Статья 14. Подготовка проектов планировки территории .....</b>	<b>30</b>
<b>Статья 15. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов.....</b>	<b>31</b>
<b>Статья 16. Подготовка градостроительных планов земельных участков .....</b>	<b>31</b>
<b>ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>32</b>
<b>Статья 17. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд .....</b>	<b>32</b>
<b>Статья 18. Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам .....</b>	<b>32</b>
<b>Статья 19. Предоставление земельных участков для строительства .....</b>	<b>34</b>
<b>Статья 20. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством.....</b>	<b>35</b>

<b>Статья 21. Установление частных и публичных сервитутов .....</b>	<b>36</b>
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ..</b>	<b>38</b>
<b>Статья 22. Территориальные зоны, установленные для Ульдючинского СМО. ..</b>	<b>38</b>
<b>Статья 23. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Ульдючинского СМО .....</b>	<b>39</b>
<b>Статья 24. Состав градостроительных регламентов .....</b>	<b>39</b>
<b>Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами. ....</b>	<b>41</b>
<b>Статья 26. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам. ....</b>	<b>42</b>
<b>Статья 27. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков. ....</b>	<b>42</b>
<b>ГЛАВА 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>43</b>
<b>Статья 28. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....</b>	<b>43</b>
<b>Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....</b>	<b>43</b>
<b>ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>44</b>
<b>Статья 30. Общественно-деловые и коммерческие зоны .....</b>	<b>44</b>
<b>Статья 31. Жилые зоны .....</b>	<b>48</b>
<b>Статья 32. Зоны специального назначения .....</b>	<b>52</b>
<b>Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур .....</b>	<b>55</b>
<b>Статья 34. Природно-рекреационные зоны.....</b>	<b>56</b>
<b>Статья 35. Сельскохозяйственные зоны.....</b>	<b>57</b>
<b>Статья 36. Прочие зоны .....</b>	<b>58</b>
<b>Статья 37. Зоны перспективного градостроительного развития .....</b>	<b>58</b>
<b>ГЛАВА 8. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>59</b>
<b>Статья 38. Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории .....</b>	<b>59</b>
<b>Статья 39. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах .....</b>	<b>59</b>
<b>Статья 40. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам .....</b>	<b>60</b>

<b>Статья 41. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах .....</b>	<b>61</b>
<b>Статья 42. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население.....</b>	<b>62</b>
<b>Статья 43. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей .....</b>	<b>63</b>
<b>Статья 44. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций.....</b>	<b>64</b>
<b>Статья 45. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ и скотомогильников.....</b>	<b>64</b>
<b>Статья 46. Регламенты использования территории в зонах размещения ТБО.....</b>	<b>65</b>
<b>Статья 47. Регламенты использования территории в полосе отвода и придорожной полосе автомобильных дорог .....</b>	<b>66</b>
<b>Статья 48. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов</b>	<b>66</b>
<b>Статья 49. Регламенты использования территории в зонах магистральных трубопроводов .....</b>	<b>67</b>
<b>Статья 50. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи.....</b>	<b>68</b>
<b>Статья 51. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов .....</b>	<b>70</b>
<b>Статья 52. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.....</b>	<b>71</b>
<b>Статья 53. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.....</b>	<b>71</b>
<b>Статья 54. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.....</b>	<b>72</b>
<b>Статья 55. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов.....</b>	<b>73</b>
<b>Статья 56. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов .....</b>	<b>74</b>
<b>Статья 57. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами.....</b>	<b>74</b>
<b>ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА .....</b>	<b>74</b>
<b>Статья 58. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения. 74</b>	
<b>Статья 59. Внесение изменений в Правила. ....</b>	<b>75</b>
<b>Статья 60. Ответственность за нарушение Правил.....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>76</b>

<b>Приложение 1. Рекомендуемые формы документов, прилагаемые к настоящим Правилам.....</b>	<b>76</b>
<b>Приложение 2. Карта градостроительного зонирования.....</b>	<b>105</b>
<b>Приложение 3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий .....</b>	<b>105</b>



## **ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 1. Общие положения.**

1. Правила землепользования и застройки (далее по тексту – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Калмыкия, Уставом сельского муниципального образования, Генеральным планом сельского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Ульдючинского сельского муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения комфортной и полноценной среды жизнедеятельности граждан.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории Ульдючинского СМО, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

### **Статья 2. Цель принятия, сфера действия Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Ульдючинского СМО Республики Калмыкия систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

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

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Правила применяются в случаях:

- 1) предоставления прав на земельные участки и объекты капитального строительства;
- 2) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;
- 4) проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) осуществления строительных изменений земельных участков и объектов капитального строительства;
- 6) подготовки оснований для принятия решений об изъятии или резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) контроля за разрешенным использованием земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;
- 8) регулирования иных вопросов землепользования и застройки.

4. Правила применяются наряду с нормативными актами Российской Федерации и Республики Калмыкия, содержащими обязательные требования, а также с нормативными актами органов местного самоуправления сферы землепользования и застройки в части, не противоречащей Правилам, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

5. В случае возникновения разногласий между Правилами и иными нормативными актами, приоритет имеют нормы, имеющие большую юридическую силу.

6. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории поселения.

7. Согласования и разрешения на осуществление градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков, предоставленные до введения в действие Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке согласований и разрешений не истек.

8. С момента утверждения настоящих Правил решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, а также объекты недвижимости, независимо от форм собственности, за исключением ряда случаев, описанных в Статье 4.

### **Статья 3. Нормативные ссылки**

Правила составлены с учетом требований следующих законов и нормативных документов:

- «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 29 апреля 1992 г., Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22 апреля 1992 г. № 9) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»);
- Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 N 13-7-2/469).

- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г № 195-ФЗ;
- Федеральный закон от 04 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»;
- Федеральный Закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный Закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный Закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Республики Калмыкия от 26.03.2009 № 82 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Калмыкия";
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03» (вместе с «СанПиН 2.1.1279-03. 2.1. Коммунальная гигиена. Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. Санитарные правила и нормы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.04.2003);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 г. № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11.04.2004 – Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации;

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Закон Республики Калмыкия от 6 ноября 2001 года N 138-II-3 «Об административно-территориальном устройстве Республики Калмыкия» (с изменениями на 18 ноября 2009 года);
- Закон Республики Калмыкия от 26.12.2006 N 331-III-3 «О градостроительной деятельности в Республике Калмыкия» (принят Постановлением Народного Хурала (Парламента) РК от 25.12.2006 N 957-III).

#### **Статья 4. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах и документах территориального планирования, применяются в следующем значении:

**акт о выборе земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение, вид разрешенного использования и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб;

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

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

**временный (сезонный) киоск розничной торговли и обслуживания населения** – объект, эксплуатация которого носит временный характер, не является объектом капитального строительства и права на него не подлежат государственной регистрации, установленный на определенной территории с учетом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоразмерного

ущерба назначению такому объекту при его перемещении и используемый для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению - ремонта обуви, одежды и т.п.;

**временные здания и сооружения** – специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

градостроительная документация – документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (схема территориального планирования муниципально-го района, генеральный план, документация по планировке территории);

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

**документы о правах на земельные участки и объекты капитального строительства** – документы, удостоверяющие права на землю и объекты капитального строительства, оформленные и выданные в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и иными законодательными документами;

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

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

**земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения на правах собственности;

**зона санитарной охраны водного объекта** – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**индивидуальное жилищное строительство** – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (СП 30-102-99);

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

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

**карта (схема) градостроительного зонирования территории поселения** – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

**киоск** – одноэтажное сооружение общей площадью до 20 кв. м, предназначенное для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

**коэффициент застройки (максимальный процент застройки)** – величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

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

**линейный объект** – сооружение инженерно-технического обеспечения, транспорта, связи, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, характеризующееся линейно протяженной конфигурацией, длина которого несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или 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 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**личное подсобное хозяйство** – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Для ведения ЛПХ могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный) и за его пределами (полевой).

**малоэтажная жилая застройка** – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (СП 30-102-99);

**малые архитектурные формы** – к малым архитектурным формам (МАФ) относятся: элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории поселения, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации. При проектировании и выборе малых архитектурных форм рекомендуется пользоваться каталогами сертифицированных изделий. Для зон исторической застройки, центрального ядра поселения, сельских многофункциональных центров и зон малые архитектурные формы должны проектироваться на основании индивидуальных проектных разработок;

**межевание** – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования;

**многоквартирный жилой дом** – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы (СНиП 31-01-2003);

**недвижимость** – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (часть 1 статья 130 Гражданский кодекс Российской Федерации);

**незастроенный участок земли (свободный участок)** – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков;

**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. (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**объекты культурного наследия** – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»);

**объект культурного наследия общего пользования** – объект культурного наследия, использование которого одновременно возможно заранее нерегламентированным широким кругом лиц (отдельные виды зданий, строений, сооружений и объектов науки и техники, произведения монументального искусства, центры исторических поселений, фрагменты исторических градостроительных планировок и застроек поселений, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, культурные и природные ландшафты и иные участки исторических территорий, места совершения религиозных обрядов, а также прочие объекты культурного наследия, обладающие неограниченной общественной доступностью)

**особо охраняемые природные территории** – участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны;

**охранная зона объектов культурного наследия** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

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

**павильон** – строение, имеющее торговый зал и рассчитанное на одно или несколько рабочих мест;

**площадка для сбора мусора** – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твердых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведенные места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке емкостей для сбора твердых отходов;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**полевой участок** – земельный участок за пределами границ населенных пунктов, который используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

**полоса отвода железных дорог** (далее – полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**прибрежная защитная полоса** – территория, прилегающая к внутренним морским водам Российской Федерации, часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**приусадебный участок** – земельный участок в границах населенного пункта, который может быть использован для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, иных правил и нормативов;

**проект границ земельного участка** – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

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

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Калмыкия, правовыми актами органов исполнительной власти муниципальных образований Республики Калмыкия на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами;

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

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Калмыкия;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с

разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**санитарно-защитная зона** – озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть поселения от промышленного предприятия, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния промышленности на окружающую среду;

**собственники земельных участков** – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс Российской Федерации);

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

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

**схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории** – обязательный раздел графической части межевого плана земельного участка, где отражены возможные варианты их выбора. Подготовка схемы предусмотрена при образовании земельных участков в связи с предоставлением земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Документы, необходимые для составления схемы могут отличаться в разных муниципальных образованиях, но в любом случае следует иметь:

1) Координаты земельного участка, полученные в результате геодезической съемки земельного участка;

2) Кадастровую основу: КПТ и при наличии сведений о ЗУ в ГКН - кадастровую выписку на земельный участок;

3) Документы на здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке.

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям,

процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

**усадебный жилой дом** – многоквартирный дом с приквартирным участком; постройками, для подсобного хозяйства (СП 30-102-99);

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (Градостроительный кодекс Российской Федерации).

**условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

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

**элемент планировочной структуры** – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории), а также район как совокупность кварталов, микрорайонов;

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе технических и мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

## Статья 5. Состав Правил

---

Правила землепользования и застройки включают в себя Пояснительную записку, которая содержит информацию о градостроительных регламентах применительно к территории муниципального образования, а также порядке применения и регулирования Правил. К данному документу прилагаются карты градостроительного зонирования. На двух видах карт настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны, подробно описанные в Главе 8 настоящих Правил;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий, подробно описанные в Главе 9 настоящих Правил.

## Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил

---

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

- 1) администрация Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия (уполномоченные главой Ульдючинского сельского муниципального образования специалисты);
- 2) администрация Приютненского районного муниципального образования Республики Калмыкия (уполномоченные Собранием депутатов Приютненского муниципального района Республики Калмыкия

или администрацией Приютненского муниципального района Республики Калмыкия структурные подразделения администрации Приютненского муниципального района) в пределах компетенции, установленной федеральными законами и законами Республики Калмыкия, иными нормативными правовыми актами;

2) иные уполномоченные органы.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального образования;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования;
- утверждение правил землепользования и застройки муниципального образования;
- внесение изменений в указанные правила;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципального образования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- резервирование земель;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- разработка и реализация муниципальных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков.

3. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Приютненского районного муниципального образования Республики Калмыкия и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия, в соответствии с положением Федерального закона Российской Федерации «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации», осуществляет администрация Приютненского районного муниципального образования Республики Калмыкия (ее уполномоченный орган), в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Калмыкия, Уставом Приютненского районного муниципального образования Республики Калмыкия, Уставом Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Собрании депутатов

Ульдючинского сельского муниципального образования и Собранием депутатов Приютненского районного муниципального образования Республики Калмыкия.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия, осуществляет администрация Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия (ее уполномоченный орган или специалист) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Калмыкия, Уставом Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в федеральной собственности или собственности Республики Калмыкия и расположенными на территории Ульдючинского сельского муниципального образования Республики Калмыкия осуществляется соответствующими органам государственной власти в пределах их компетенции.

## **Статья 7. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки.**

1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории формируется Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального образования (далее - Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального образования и формируется на основании постановления главы муниципального образования, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой муниципального образования.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) определение порядка и сроков проведения работ при подготовке проекта Правил;
- 2) определение порядка направления в комиссию предложений заинтересованных лиц в разработке проекта Правил;
- 3) организация и обеспечение публичных слушаний по вопросам подготовки проекта Правил, оформление протоколов публичных слушаний и заключения по результатам публичных слушаний;
- 4) координация деятельности проектной и других организаций, занимающихся разработкой Правил;
- 5) обеспечение внесения изменений и дополнений в проект Правил с учетом результатов публичных слушаний, предложений, поступивших от граждан и других заинтересованных лиц;
- 6) проверка проекта Правил на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Ульдючинского СМО, схеме территориального планирования Республики Калмыкия;
- 7) рассмотрение вопросов, связанных с внесением изменений и дополнений в Правила в связи с их несоответствием генеральному плану, схеме территориального планирования Республики Калмыкия, а также в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 8) рассмотрение заявок на предоставление разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 9) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

10) подготовка для Главы Администрации Ульдючинского СМО заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

11) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой Администрации Ульдючинского СМО. При этом не менее трети от членов Комиссии должны составлять представители общественности, не связанные трудовыми отношениями с Администрацией Ульдючинского СМО.

4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

## **Статья 8. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

---

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация Ульдючинского СМО предоставляет выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) в порядке и сроки, установленные федеральным законодательством, регулирующим порядок рассмотрения обращений граждан.



## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 9. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.**

1. Порядок проведения публичных слушаний на территории Ульдючинского СМО регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях в Уставе Ульдючинского СМО, иными нормативными актами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей Ульдючинского СМО на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. Жители Ульдючинского СМО и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки Ульдючинского СМО, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий;
- вопросы, связанные с внесением изменений в генеральный план Ульдючинского СМО;
- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Мнение жителей Ульдючинского СМО, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для Администрации СМО рекомендательный характер.

### **Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение.

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

4. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся Комиссией.

6. 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. Указанное лицо вносит соответствующую плату по смете, составленной Комиссией, не позднее трех дней со дня получения указанной сметы.

7. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения содержат сведения о времени и месте проведения публичных слушаний и направляются почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Ульдючинского СМО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Ульдючинского СМО и не может быть более одного месяца. 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 Уставом Ульдючинского СМО.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Ульдючинского СМО.

10. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

11. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

12. После получения информации и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

13. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

14. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.

15. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого вопроса и не проводят каких-либо голосований.

16. После завершения публичных слушаний Комиссия составляет заключение о результатах публичных слушаний и на основании этого заключения 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 Ульдючинского СМО.

17. На основании рекомендаций Главы Администрации Ульдючинского СМО 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.

18. 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.

19. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

#### **Статья 11. Порядок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства.**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологическое 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 технических регламентов.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом Ульдючинского СМО и нормативными правовыми актами Ульдючинского СМО с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение.

5. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

6. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся Комиссией.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения. Указанное лицо вносит соответствующую плату по смете, составленной Комиссией, не позднее трех дней со дня получения указанной сметы.

8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения содержат сведения о времени и месте проведения публичных слушаний и направляются почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Ульдючинского СМО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Ульдючинского СМО и не может быть более одного месяца. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации Уставом Ульдючинского СМО.

10. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

11. Заинтересованное лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

12. После получения информации и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого вопроса, и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

13. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

14. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого вопроса.

15. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого вопроса и не проводят каких-либо голосований.

16. После завершения публичных слушаний Комиссия составляет заключение о результатах публичных слушаний и на основании этого заключения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Администрации Ульдючинского СМО.

17. Глава Администрации Ульдючинского СМО в течение семи дней со дня поступления указанных 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.

18. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не позднее десяти дней со дня проведения публичных слушаний.

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

## **Статья 12. Порядок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Администрации Ульдючинского СМО, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. На проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решений иных уполномоченных органов, действие настоящей статьи не распространяется.

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

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом Ульдючинского СМО и нормативными правовыми актами Ульдючинского СМО с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Глава Администрации Ульдючинского СМО при получении проекта планировки и проекта межевания территории, прошедшего соответствующую проверку, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

6. Данным решением устанавливается время и место проведения публичных слушаний, создается комиссия по их проведению с участием представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта планировки и проекта межевания территории, а также определяется состав участников публичных слушаний, подлежащих оповещению об их проведении.

7. Решение Главы Администрации Ульдючинского СМО о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Ульдючинского СМО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Ульдючинского СМО и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

10. Прибывшие на публичные слушания участники подлежат регистрации комиссией по проведению публичных слушаний с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных.

11. В месте проведения публичных слушаний для общего обозрения должны демонстрироваться материалы проекта планировки и проекта межевания территории.

12. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

13. Председатель комиссии по проведению публичных слушаний или лицо, им уполномоченное, оглашает текст пояснительной записки по обоснованию проекта планировки территории и отвечает на вопросы участников слушаний.

14. После оглашения текста пояснительной записки и ответов на вопросы любой из участников публичных слушаний вправе высказаться по существу обсуждаемого проекта, и его суждение заносится в протокол публичных слушаний.

15. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию по проведению публичных слушаний свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта планировки и межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

16. Публичные слушания считаются завершенными после высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу обсуждаемого проекта.

17. Участники публичных слушаний не выносят каких-либо решений по существу обсуждаемого проекта и не проводят каких-либо голосований.

18. После завершения публичных слушаний комиссия по их проведению составляет заключение о результатах публичных слушаний.

19. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации Уставом Ульдючинского СМО.

20. Комиссия по проведению публичных слушаний направляет Главе Администрации Ульдючинского СМО подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

## ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

### Статья 13. Общие положения о планировке территории

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

- проектов планировки;
- проектов межевания;
- градостроительных планов земельных участков.

2. На основе генерального плана производится деление территории Ульдючинского СМО на сельские поселения.

3. Для каждого из расчётных градостроительных районов подготавливаются проекты планировки. Для территории одного расчётного градостроительного района может быть подготовлен только один проект планировки.

4. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

- красные линии планировочных элементов (кварталов);
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;
- иные элементы, определённые законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия для включения в состав проектов планировки.

5. Элемент планировочной структуры (квартал) – часть территории Ульдючинского СМО, ограниченная красными линиями, которые проводятся по улицам, либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьёв, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры выделяется в составе проекта планировки территории путём установки красных линий.

6. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

- если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов, установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану Ульдючинского СМО;
- если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;
- если в генеральный план были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;
- если в правила землепользования и застройки были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

7. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путём установления их границ с учётом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

8. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

9. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

- разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- объединяют несколько земельных участков в один;
- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

10. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 14. Подготовка проектов планировки территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки, проекта планировки и межевания принимает Глава Администрации Ульдючинского СМО.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- 1) границы планировочных элементов территории (кварталов);
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 3) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

- 1) элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;
- 2) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 3) границы зон действия публичных сервитутов;
- 4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных в соответствии со ст. 46 ГК, орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### **Статья 15. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов**

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава Администрации Ульдючинского СМО.

2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

а) определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, в т.ч. застроенных в случаях, оговоренных в настоящих Правилах;

б) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3. Проекты межевания как самостоятельные документы могут подготавливаться применительно к территории:

а) разделённой на земельные участки;

б) разделение на земельные участки которой ещё не завершено;

в) для которой требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

3. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

#### **Статья 16. Подготовка градостроительных планов земельных участков**

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

## ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

### Статья 17. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок резервирования и изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд устанавливается Российской Федерацией. Изъятие земельных участков осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, на условиях закрепленных статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются статьями 279-287 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### Статья 18. Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам

1. Земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. В безвозмездное срочное пользование земельные участки предоставляются в порядке, установленном действующим законодательством.

2. До разграничения государственной собственности на землю управление и распоряжение земельными участками осуществляет орган местного самоуправления или государственной власти, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на землях, государственная собственность на которые не разграничена, приобретают права на эти земельные участки.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

При покупке здания, строения, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, собственник недвижимого имущества имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Собственники здания (помещений в нем), находящегося на неделимом земельном участке, приобретают право общей долевой собственности либо право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законодательством.

4. Для оформления прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, заявители к заявлению о приобретении прав на земельный участок прилагают следующие документы:

1) Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица.

2) Копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписка из государственных реестров о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе, являющемся заявителем, ходатайствующим о приобретении прав на земельный участок.

3) Копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей).

4) При наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке - выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или:

4.1. уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанные здания, строения, сооружения и

4.2. копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение, если право на такое здание, строение, сооружение в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП.

5) Выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или:

5.1. уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок и

5.2. копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, если право на данный земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП.

6) Кадастровый паспорт земельного участка, либо кадастровая выписка о земельном участке в случае, если заявление о приобретении прав на данный земельный участок подано с целью переоформления прав на него.

7) Копия документа, подтверждающего обстоятельства, дающие право приобретения земельного участка, в том числе на особых условиях, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или в аренду на условиях, установленных земельным законодательством, если данное обстоятельство не следует из документов, указанных в пунктах 1 - 6 настоящего Перечня.

5. При предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков в аренду или собственность для эксплуатации находившихся в их собственности нежилых объектов недвижимости, помимо площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, предоставляется часть земельного участка, необходимая для их использования в размерах согласно градостроительным нормам.

6. Согласно пункту 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления

указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

7. При формировании земельных участков с целью предоставления их гражданам в собственность или в аренду учитываются нормы предоставления земельных участков, установленные органом местного самоуправления.

8. На земельные участки, находящиеся в фактическом, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства, предельные размеры, установленные настоящими Правилами, не распространяются.

При дополнительном отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства к ранее предоставленным земельным участкам минимальные размеры не применяются.

9. Размеры земельных участков для строительства иных объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами.

10. На период строительства может быть предоставлен дополнительный земельный участок для размещения строительных материалов, строительной техники и подъездных путей. Право на дополнительный земельный участок прекращается после ввода объекта в эксплуатацию.

## **Статья 19. Предоставление земельных участков для строительства**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, сформированных из состава государственных и муниципальных земель, определяется статьями 30, 31, 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, с заявлением о выборе земельного участка. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

3. Орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, принимает одно из следующих решений: предоставить земельный участок без предварительного согласования места размещения объектов либо предоставить земельный участок с предварительным согласованием места размещения объекта.

4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации путем проведения торгов.

5. Торги (конкурс, аукцион) проводятся в соответствии со статьями 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и Правилами организации и проведения торгов.

6. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьями 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства, особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлены статьями 30.1, 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление участков для строительства объектов в границах существующей застройки, не предусмотренных градостроительной документацией, осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов с проведением публичных слушаний.

## **Статья 20. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством**

1. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности могут предоставляться в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации заинтересованным лицам для следующих целей, не связанных со строительством:

1.1. для садоводства, огородничества, животноводства;

1.2. для установки и эксплуатации временных объектов - торговых павильонов, металлических гаражей на землях общего пользования;

1.3. для размещения временных торговых точек (палатки);

1.4. для установки рекламных щитов и указателей;

1.5. для иных целей, не связанных со строительством.

2. Предоставление земельных участков для целей, предусмотренных в пункте 1.1, может осуществляться в собственность или в аренду в соответствии с действующим законодательством.

3. Предоставление земельных участков для целей, предусмотренных в пунктах 1.2 - 1.5 может осуществляться только в краткосрочную аренду.

4. Земельные участки для садоводства, огородничества, животноводства предоставляются заинтересованным лицам в порядке очередности. Очередность предоставления земельных участков определяется на основании регистрации поступивших заявлений.

5. Решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность либо о передаче его в аренду для садоводства, огородничества, животноводства принимается органом местного самоуправления, уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, при условии предварительной публикации сообщения о таком предоставлении, которое носит уведомительный характер и не ставит целью поиск иных лиц, заинтересованных в предоставлении участка.

6. Предоставление земельных участков для иных целей, не связанных со строительством (установка и эксплуатация временных торговых павильонов, размещение временных торговых точек (палаток), установка рекламных щитов, указателей и др.), в случае градостроительной ценности и спроса на рынке земли осуществляется по результатам торгов

## Статья 21. Установление частных и публичных сервитутов

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются соглашением сторон. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Калмыкия, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

4. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

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

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе

требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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.

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

10. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

11. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

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

13. Сервитуты подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации сервитута, является кадастровый план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

14. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

15. Инициаторами установления публичного сервитута применительно к ранее сформированным земельным участкам могут быть граждане, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

16. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

## ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

### Статья 22. Территориальные зоны, установленные для Ульдючинского СМО.

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

Зона	Наименование территориальных зон
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ</b>
ОД	Зона общественного, делового и коммерческого назначения
О – 1	Зона учреждений здравоохранения
О – 2	Зона учреждений образования
О – 3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
О – 4	Зона объектов религиозного назначения
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
Ж – 1	Зона существующей индивидуальной жилой застройки с возможностью ведения ЛПХ
	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
СН – 2	Зона складирования ТБО и ЖБО
СН – 3	Зона кладбищ
СН – 5	Зона размещения скотомогильников
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>
ИИ	Зона объектов инженерной инфраструктуры
ИТ	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>
Р – 3	Зона общественных садов, парков, аллей, скверов, бульваров
	<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>
СХ – 1	Зона сельскохозяйственного назначения
СХ – 2	Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения
	<b>ПРОЧИЕ ЗОНЫ</b>
ТОП	Территории общего пользования
	<b>ЗОНЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b>
ОД <sub>п</sub>	Зона общественного, делового и коммерческого назначения (перспективная)
Ж <sub>п</sub>	Зона жилой застройки (перспективная)

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 23. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Ульдючинского СМО**

---

1. Для территории Ульдючинского СМО установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны;
- временные охранные зоны памятников истории и культуры, зона регулирования застройки;
- водоохранные зоны.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Республики Калмыкия, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

### **Статья 24. Состав градостроительных регламентов**

---

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:

1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента включают в себя основные и вспомогательные. Последние могут использоваться только как дополнение к основным.

4. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах Ульдючинского СМО, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.

7. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 8 настоящих Правил.

9. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым.

10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

11. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству среды (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

12. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

13. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

14. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 6 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

## **Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов и изменения видов разрешённого использования физическими и юридическими лицами.**

1. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в статье 15 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 14 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Ульдючинского СМО, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные к ним для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешённого использования, определённым как условно разрешённый для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения и проведение публичных слушаний в соответствии с порядком, предусмотренным статьёй 7 настоящих Правил.

5. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

6. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

- 1) выполнения требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
- 2) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования

посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с порядком, предусмотренным статьёй 8 настоящих Правил.

## **Статья 26. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, 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.

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые определены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 6 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться 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.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

## **Статья 27. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## **ГЛАВА 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 28. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.**

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования Ульдючинского СМО состоит из двух частей:

- карты границ территориальных зон;
- карты границ зон с особыми условиями использования территории.

3. Масштаб карт градостроительного зонирования установлен 1:25000 для СМО и 1:5000 для населенного пункта

4. На картах градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, названия улиц, иные объекты.

### **Статья 29. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.**

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется Администрацией Ульдючинского СМО.

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация Ульдючинского СМО в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

## ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) в границах, занятых линейными объектами.

### Статья 30. Общественно-деловые и коммерческие зоны

#### ОД. Зона общественного, делового и коммерческого назначения

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

Основные виды разрешенного использования	Условно-разрешенные виды разрешенного использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Административные объекты;</li> <li>— Офисы;</li> <li>— Кредитно-финансовые учреждения;</li> <li>— Судебные и юридические органы;</li> <li>— Многофункциональные здания и объекты обслуживания без жилой функции;</li> <li>— Гостиницы;</li> <li>— Информационные центры;</li> <li>— Учреждения культуры и искусства;</li> <li>— Музеи, выставочные залы, галереи;</li> <li>— Торговые комплексы, кафе, рестораны;</li> <li>— Магазины;</li> <li>— Аптеки;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Жилые дома;</li> <li>— Коммунальные объекты, связанные с объектами основных видов разрешенного использования зоны ОД, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Рынки;</li> <li>– Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;</li> <li>– Библиотеки, архивы;</li> <li>– Пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>– Рестораны, кафе, бары;</li> <li>– Предприятия связи, почтовые отделения;</li> <li>– Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;</li> <li>– Отделения участковых пунктов полиции.</li> <li>– Кассы по продаже билетов</li> <li>– Здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;</li> <li>– Издательства и редакционные офисы;</li> <li>– Объекты религиозного значения</li> </ul>	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты здравоохранения;</li> <li>– Автостоянки</li> <li>– Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования;</li> <li>– Открытые стоянки, подземные и многоэтажные гараж-стоянки;</li> <li>– Культовые объекты</li> <li>– Объекты благоустройства;</li> <li>– Сады, скверы</li> </ul>	

**О-1. Зона учреждений здравоохранения**

Зоны объектов здравоохранения выделены для размещения объектов здравоохранения и объектов, связанных с ними при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно-разрешенные виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты здравоохранения (больницы, лечебные стационары, ФАП, поликлиники и другие объекты здравоохранения);</li> <li>– Школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе;</li> <li>– Учреждения социальной защиты</li> </ul>	1) Культовые объекты
<b>Вспомогательные виды</b>	

<b>разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Спортзалы, бассейны, плоскостные спортивные сооружения;</li> <li>– Открытые площадки для временной парковки автотранспорта, открытые стоянки, связанные с объектами, расположенными в данной зоне, либо с обслуживанием таких объектов без взимания платы;</li> <li>– Размещение объектов благоустройства;</li> <li>– Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;</li> <li>– Парки, скверы, бульвары;</li> <li>– Аптеки;</li> <li>– Пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>– Коммунальные объекты, связанные с объектами, расположенными в данной зоне, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов</li> </ul>	

### **О-2. Зона учреждений образования**

Зона размещения учреждений образовательной сферы формируется с целью правовой защиты земельных участков и объектов капитального строительства от видоизменения и приватизации, формирования и обеспечения гарантированных услуг в этой сфере.

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно-разрешенные виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Детские дошкольные учреждения;</li> <li>– Специальные детские дошкольные учреждения;</li> <li>– Общеобразовательные школьные учреждения;</li> <li>– Школы-интернаты;</li> <li>– Специальные школы-интернаты;</li> <li>– Школы искусств (музыкальные, художественные)</li> <li>– Средние специальные учебные заведения</li> <li>– Высшие учебные заведения</li> <li>– Учебные заведения подготовки и переподготовки кадров</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Культурно-досуговые центры для населения квартала в учреждениях в вечернее время, в период каникул и выходные дни</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Крытые бассейны для основных объектов;</li> <li>– Теплицы;</li> <li>– Игровые и прогулочные площадки;</li> <li>– Спортивные сооружения;</li> <li>– Предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);</li> <li>– Библиотеки, архивы;</li> <li>– Объекты благоустройства;</li> <li>– Открытые площадки для временной парковки автотранспорта, открытые стоянки для сотрудников учреждений и гостевых стоянок;</li> </ul>	

**О-3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**

Зона спортивных сооружений выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно-разрешенные виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Спортивно-зрелищные учреждения;</li> <li>– Физкультурно-оздоровительные учреждения;</li> <li>– ДЮСШ;</li> <li>– Плоскостные спортивные сооружения;</li> <li>– Специальные культурно-спортивные развлекательные сооружения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Гостиницы</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Магазины;</li> <li>– Объекты бытового обслуживания;</li> <li>– Отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>– Объектов общественного питания;</li> <li>– Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта</li> </ul>	

**О - 4. Зона размещения объектов религиозного назначения**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно-разрешенные виды разрешенного использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>– Объекты, сопутствующие отправлению культа;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Гостиницы, дома приезжих;</li> <li>– Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;</li> <li>– Аптеки;</li> <li>– Бесплатные парковки.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Киоски, временные павильоны розничной торговли;</li> <li>– Хозяйственные корпуса;</li> <li>– Общественные туалеты;</li> </ul>	

## Статья 31. Жилые зоны

1. Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки, предназначена для размещения жилых домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. В жилых зонах допускается размещение объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых объектов, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за границами поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением настоящих Нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

4. При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

### **Ж-1. Зона существующей индивидуальной жилой застройки с возможностью ведения ЛПХ**

Основные виды разрешенного использования	Условно-разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа усадебного типа;</li> <li>– Многоквартирные жилые дома усадебного типа в 1-3 этажа;</li> <li>– Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;</li> <li>– Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты общественного питания;</li> <li>– Культовые объекты;</li> <li>– Поликлиники;</li> <li>– Отделения и участковые пункты милиции;</li> <li>– Гостиницы;</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Физкультурно-оздоровительные учреждения;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Хозяйственные постройки, строения и сооружения</li> <li>– Гаражи на 1-2 автомобиля</li> <li>– Открытые бассейны</li> <li>– Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li> <li>– Индивидуальные бани, надворные туалеты, сауны при условии канализования стоков;</li> <li>– Сооружения вспомогательного использования для ведения ЛПХ;</li> <li>– Открытые площадки для временной парковки автотранспорта;</li> <li>– Спортивные площадки;</li> <li>– Детские площадки, площадки для отдыха;</li> <li>– Сады, огороды, палисадники;</li> <li>– Аптеки, магазины повседневного пользования площадью не более 120 кв. м;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Магазины непродовольственных товаров площадью до 120 кв. м;</li> <li>– Киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения</li> <li>– Детские сады, школы общеобразовательные;</li> <li>– Спортзалы, залы рекреации;</li> <li>– Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;</li> <li>– Библиотеки</li> <li>– Объекты социального,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>— Объекты социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);</li> <li>— Объекты благоустройства</li> <li>— Площадки для сбора мусора.</li> </ul>	коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);
--	--

#### 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

<i>n/n</i>	<i>Показатель</i>	<i>Предельные параметры</i>	<i>Примечания</i>
1	Этажность	не более 3 этажей	
2	Коэффициент застройки	не более 0,3	
3	Площадь земельного участка, предназначенного для: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ведения личного подсобного хозяйства</li> <li>- индивидуального жилищного строительства</li> </ul>	от 600 до 2500 кв. м от 350 до 1500 кв. м	
4	Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до: <ul style="list-style-type: none"> <li>- основного строения</li> <li>- построек для содержания скота и птицы</li> <li>- прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок</li> </ul>	не менее 3 м не менее 4 м не менее 1 м	
5	Высота ограждения участка с уличной стороны, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- по меже с соседним домовладением</li> </ul>	не более 2,5 м не более 2,0 м	<i>Участки усадебной, коттеджной, коттеджно-блокированной и садово-дачной застройки должны иметь ограждение. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуется конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.</i>
6	Расстояние от окон жилых комнат до	не менее 6 метров	<i>В районах усадебной, коттеджной,</i>

	стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках		<i>коттеджно-блокированной и садово-дачной застройки. Размещение оконных проемов, выходящих на смежный участок, разрешается по согласованию с соседями. Этот пункт носит рекомендательный характер.</i>
7	Расстояние от границ участка до: – стены жилого дома; – постройки для содержания скота и птицы; – хозяйственных построек (гараж, баня, автостоянка и др.); – стволов высокорослых и среднерослых деревьев, – кустарников	3 м 1 м 1 м 2 м 1 м	<i>Расстояние между жильем строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). Расстояния от границ участка до стены жилого дома и хозяйственных построек могут быть сокращены по обоюдному согласию домовладельцев. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) в помещениях для мелкого скота и птицы следует предусматривать изолированный наружный вход, расположенный не ближе 3 м от входа в дом. В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.</i>
8	Расстояние от наружной стены зданий и сооружений до: – стволов деревьев, – кустарников.	5 м 1,5 м	
9	Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям следует предусматривать: – от жилого строения и погреба до уборной – от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости	3 – 8 м;	<i>При соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено</i>

	от направления движения грунтовых вод	не менее 30 м	Указанные расстояния необходимо предусматривать как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.
10	Усадебный (одноквартирный) дом должен отстоять: <ul style="list-style-type: none"> <li>– от красной линии улиц</li> <li>– от красной линии проездов</li> </ul>	не менее чем на 5 м не менее чем на 3 м	
11	Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей 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.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта, транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

При строительстве хозяйственных построек для содержания и разведения животных в личных подсобных хозяйствах граждан расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице:

Нормативный разрыв, не менее, метров	Поголовье, голов, не более						
	свиньи	крупный рогатый скот	овцы, козы	лошади	птица	маточное поголовье основного стада	
						кролики	пушные звери
10	5	5	10	5	30	10	5
20	8	8	15	8	45	20	8
30	10	10	20	10	60	30	10
40	15	15	50	15	75	40	15

При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающую предельную норму количества животных за пределы поселения с регистрацией владельца личного подсобного хозяйства в качестве индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (в редакции от 09.09.2010) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» при содержании сельскохозяйственных животных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индиви-

дуальных предпринимателей за чертой населенных пунктов, санитарно-защитная зона от животноводческих строений до жилого сектора (черты населенного пункта) должна составлять не менее указанной в таблице :

Нормативный разрыв, не менее, метров	Поголовье, голов					
	свиньи	крупный рогатый скот	овцы, козы	лошади	птица	пушные звери
1000	свиноводческие комплексы	комплексы крупного рогатого скота			птицефабрики более 400 тыс. кур-несушек, и более 3 млн. бройлеров в год	
500	фермы до 12 тыс. голов	фермы от 1,2 до 2 тыс. коров и до 6000 ското мест для молодняка.			фермы от 100 до 400 тыс. кур-несушек, и от 1 до 3 млн. бройлеров в год	звероводческие фермы
300		фермы менее 1,2 тыс. голов (всех специализаций)	фермы от 5 до 30 тыс. голов	конеvodческие фермы	фермы до 100 тыс. кур-несушек, и до 1 млн. бройлеров	
100	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов	до 100 голов
50	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов	до 50 голов

Не допускается содержание животных в жилых помещениях, на территории домовладения, границы которого непосредственно прилегают к общественным местам (детским садам, школам, паркам, лечебным учреждениям и др.). Нахождение животных за пределами подворья без надзора запрещено. Владелец животных не должен допускать загрязнения навозом и пометом дворов и окружающей территории, а в случае загрязнения немедленно устранить его (убрать навоз и помет). Обезвреживание навоза и помета в личном подсобном хозяйстве осуществляется методом компостирования на приусадебном участке в специально отведенных местах, исключающих распространение запахов и попадание навозных стоков в почву. Навоз или компост подлежит утилизации методом внесения в почву.

## Статья 32. Зоны специального назначения

1. Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений.

2. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

### СН - 2. Зона складирования

Полигоны твердых бытовых отходов (далее – ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

Основные виды разрешенного использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Свалки;</li> <li>— Полигоны твердых бытовых отходов;</li> <li>— Полигоны жидких бытовых отходов;</li> <li>— Зеленые насаждения.</li> </ul>
Вспомогательные виды

<b>разрешенного использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);</li> <li>– Гаражи и стоянки автотранспорта</li> </ul>

Полигоны могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов. Рекомендуется проектирование централизованных полигонов для групп населенных пунктов. Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

### **СН-3. Зона кладбищ**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно-разрешенные виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Действующие кладбища;</li> <li>– Кладбища, закрытые на период консервации;</li> <li>– Бюро похоронного обслуживания;</li> <li>– Дома траурных обрядов;</li> <li>– Дом поминальных обедов;</li> <li>– Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей;</li> <li>– Общественные туалеты;</li> <li>– Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Здания и сооружения культового назначения;</li> <li>– Защитные сооружения гражданской обороны;</li> <li>– Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки</li> <li>– Предприятия общественного питания.</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Аптечные пункты и киоски;</li> <li>– Магазины, рынки по продаже ритуальной продукции;</li> <li>– Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);</li> <li>– Площадки для сбора мусора;</li> <li>– Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения.</li> <li>– Стоянки автотранспорта;</li> <li>– Элементы благоустройства и вертикальной планировки</li> <li>– Парковки, автостоянки без взимания платы;</li> <li>– Общественные туалеты.</li> </ul>	

### **Предельные параметры**

1. Участок, отводимый под кладбище, должен:
  - иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей;
  - не затопляться при паводках;
  - иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
  - иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 – 18 %;

- располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.
  - 2. Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:
    - обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;
    - наличие водоупорного слоя для кладбищ традиционного типа;
    - система дренажа;
    - обваловка территории;
    - организация и благоустройство санитарно-защитной зоны;
    - характер и площадь зеленых насаждений;
    - организация подъездных путей и автостоянок;
    - планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 – 70 % общей площади кладбища;
    - разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
    - канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.
  - 3. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного городского округа, поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.
  - 4. Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.
  - 5. Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения должны размещаться на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка :
    - от 20 до 40 га не менее 500м;
    - от 10 до 20 га не менее 300м;
    - до 10га не менее 100м;
 для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища не менее 50м.
- Размещение кладбищ на площади более 40га не допускается.

#### **СН-5. Зона размещения скотомогильников**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>
– <b>скотомогильники (биотермические ямы);</b>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
– <b>хозяйственные корпуса;</b>
– <b>объекты пожарной охраны;</b>
– <b>зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.</b>

Скотомогильники (биотермические ямы), скотомогильники с биокамерой размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли. Территорию скотомогильника (биотермической ямы, биологической камеры) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8 – 1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею. Рядом со скотомогильником проектируют помещение для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов и бытовое помещение для персонала.

**Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

**ИИ. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>– Водопроводные сооружения;</li> <li>– Насосные станции;</li> <li>– Трансформаторные подстанции;</li> <li>– Тепловые пункты;</li> <li>– Котельные;</li> <li>– Вышки сотовой связи;</li> <li>– Электрические подстанции;</li> <li>– Газораспределительные и газонаполнительные станции;</li> <li>– Канализационные очистные сооружения;</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты пожарной охраны;</li> <li>– Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>– Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> </ul>

**ИТ. Зона объектов транспортной инфраструктуры**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Условно-разрешенные виды использования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объекты автомобильного транспорта;</li> <li>– Гаражи и стоянки для хранения автомобилей;</li> <li>– Объекты автосервиса;</li> <li>– Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе) и без них;</li> <li>– Автостанция;</li> <li>– Гостиница, мотель, кемпинг;</li> <li>– Станция технического обслуживания, здания для производства мелкого аварийного ремонта;</li> <li>– Моечный пункт;</li> <li>– Остановочные павильоны;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Офисы;</li> <li>– Рекламные конструкции;</li> <li>– Предприятия общественного питания;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;</li> <li>– Автобусные парки;</li> <li>– Автокомбинаты;</li> <li>– Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;</li> <li>– Транспортные агентства по предоставлению транспортных услуг;</li> </ul>	
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;</li> <li>– Магазины;</li> <li>– Открытые охраняемые площадки для стоянки легковых и грузовых автомобилей;</li> <li>– Туалеты;</li> <li>– Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;</li> <li>– Площадки для сбора мусора;</li> <li>– Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;</li> <li>– Объекты гражданской обороны;</li> <li>– Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).</li> </ul>	

### Статья 34. Природно-рекреационные зоны

*Зона предназначена для организации природно-рекреационных территорий, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, а также сохранения природных территорий.*

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров и др.) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

#### **Р-3. Зона общественных садов, парков, аллей, скверов, бульваров**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для кратковременного отдыха.

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>– парки, скверы, аллеи, бульвары, сады декоративные;</li> <li>– спортплощадки;</li> <li>– торговые киоски;</li> <li>– временные павильоны общественного питания на 50 посадочных мест;</li> <li>– общественные туалеты;</li> <li>– зеленые насаждения;</li> <li>– прокат игрового и спортивного инвентаря;</li> <li>– комплексы аттракционов, бильярдные;</li> <li>– танцплощадки, дискотеки;</li> <li>– летние театры и эстрады;</li> <li>– беседки;</li> <li>– малые архитектурные формы.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;</li> </ul>
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– бесплатные парковки автотранспорта;</li> <li>– хозяйственные корпуса;</li> <li>– площадки для выгула собак.</li> <li>– пункты милиции, охраны;</li> <li>– общественные туалеты;</li> <li>– пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>– оранжереи;</li> <li>– объекты пожарной охраны;</li> <li>– объекты инженерного обеспечения.</li> </ul>	

**Предельные размеры и параметры:**

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.
2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.
4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

**Статья 35. Сельскохозяйственные зоны**

1. В пределах границ поселений выделяются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями, и зоны сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельскохозяйственной деятельности.

2. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки.

**СХ-1. Зоны сельскохозяйственных угодий**

Зона выделяется за пределами границ населенных пунктов

**Основные виды разрешенного использования:**

- пашни;
- сенокосы, пастбища;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;
- питомники;
- лесозащитные насаждения.

### ***СХ-2. Зоны, предназначенные для ведения сельского, дачного и личного подсобного хозяйства***

Зона выделяется в пределах границ населенных пунктов

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- сенокосы;
- пастбища для выпаса домашнего скота;
- сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;
- огороды;
- палисадники;
- ЛПХ.

### **Статья 36. Прочие зоны**

#### ***ТОП. Территории общего пользования***

К ТОП относятся площади, улицы, проезды, набережные, бульвары, автомобильные дороги, скверы, городские сады и парки, городские леса, лесопарки, водные объекты общего пользования, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования, если указанные объекты не переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

### **Статья 37. Зоны перспективного градостроительного развития**

#### ***Одп. Зона общественного, делового и коммерческого назначения (перспективная)*** ***Жп. Зона жилой застройки (перспективная)***

Зоны развития застройки выделены для формирования районов с возможностью определения соответствующих параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о развитии территории администрацией муниципального образования либо по инициативе физических и юридических лиц. Списки видов использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются настоящими Правилами применительно к каждой зоне.

## **ГЛАВА 8. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 38. Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте, указанной в статье 16 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 19-25 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 15 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 16 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

### **Статья 39. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах**

1. До разработки и утверждения проектов зон охраны памятников археологии в порядке, установленном законодательством РФ в области охраны и использования памятников истории и культуры, установить следующие временные зоны охраны памятников археологии и границы их распространения в виде участков земли, ограниченных условными линиями, проходящими:

- курганы высотой до 1 метра, диаметром до 50 метров - в радиусе 50 метров от основания кургана;
- курганы высотой от 1 до 2 метров, диаметром до 70 метров - в радиусе 60 метров от основания кургана;
- курганы высотой от 2 до 3 метров, диаметром до 100 метров - в радиусе 90 метров от основания кургана;
- курганы высотой свыше 3 метров, диаметром более 100 метров - определяется индивидуально, но не менее 100 метров;
- городища (укрепления), поселения (селища), могильники - в радиусе 100 метров от границ памятника, которые определяются индивидуально, по мере необходимости, методом закладки разведочных шурфов (скважин) и исходя из мощности культурного слоя на различных участках памятника.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и изложены в настоящей статье применительно к:

- территориям памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — Реестр) и территориям выявленных объектов культурного наследия;

- зонам охраны памятников истории и культуры, включенных в Реестр, в том числе, если в их пределах располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия разрешаются:

- работы по их сохранению, а также хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятника или ансамбля и не создающая угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения;
- деятельность, способствующая их сохранению, использования в целях туризма, науки, культуры, просвещения.
- На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия запрещаются:
- проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения культурного наследия;
- размещение средств наружной рекламы не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объектов.

На территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, включенных в Реестр и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов по обеспечению сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, на основании проектной документации, имеющей положительное заключение государственной экспертизы.

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории.

Любые работы и действия, за исключением сенокошения и выпаса скота, производимые в пределах границ временных охранных зон объектов археологического наследия, могут выполняться только по получении от краевого органа охраны памятников истории и культуры письменного разрешения на производство работ в охранной зоне памятника истории и культуры.

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона регулирования застройки).

В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки.

В этой зоне запрещается:

- нарушение исторически сложившейся планировки;
- размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейны.

Допускается:

- новое жилищное строительство и общественное строительство, этажность и плотность которого ограничивается;
- снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность);
- благоустройство.

#### **Статья 40. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи ха-

рактеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями Генерального плана поселения.

4. Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

## **Статья 41. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах**

### **1. Условно разрешенные виды использования территории**

1.1. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников основного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, 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, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – не превышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

1.2. Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также лесопосадки.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

## 2. Запрещенные виды использования территории

2.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ. 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.

2.2. Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Не допускаются на придомовой территории при многоэтажной застройке открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

## **Статья 42. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население**

Условно разрешенные виды использования территории

1.1. На территории существующих санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Допускаются к размещению в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ разрывов или зон.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.

1.2. Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопоглощающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

## 2. Запрещенные виды использования территории

2.1. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2.2. Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

## Статья 43. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

### Условно разрешенные виды использования территории

1.1. Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП).

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

1.2. Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

использование защитных лесопосадок;

систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

1.3. Размещение в зонах негативных воздействий электромагнитных полей объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных

учреждений среднего профессионального образования, административных - по согласованию с уполномоченными органами управления.

## 2. Запрещенные виды использования территории

2.1. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2.2. Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

2.3. Запрещены к размещению больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения.

2.4. В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

2.5. Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

2.6. Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

## **Статья 44. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций**

1. Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

2. Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

## **Статья 45. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ и скотомогильников**

1. Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

2. Не допускается размещать в санитарно защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образова-

тельные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильников до объектов, определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) должен составлять:

- от скотомогильника с захоронением в биотермические ямы – 1000м;
- от скотомогильника с захоронением в биологические камеры – 500м.
- от скотопрогонов и пастбищ – 200 м;
- от автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60 – 300 м.

Размещение скотомогильников (биотермических ям, биологических камер) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

## **Статья 46. Регламенты использования территории в зонах размещения ТБО**

Размер санитарно-защитной зоны до территории усовершенствованной свалки ТБО должен составлять 1000м, до участков компостирования ТБО – 500м, участков компостирования отходов без использования навоза и помета – 300м. Размер санитарно-защитной зоны должен быть уточнен расчетом рассеивания в атмосфере вредных выбросов с последующим проведением натурных исследований и измерений. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 предельно-допустимых концентраций (далее – ПДК), если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Не допускается размещение новых полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной 30 территории, исключая возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс. м<sup>3</sup> ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для ходовой части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку ходовой части мусоровозов.

В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе: одна контрольная скважина – выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 – 2 скважины ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

#### **Статья 47. Регламенты использования территории в полосе отвода и придорожной полосе автомобильных дорог**

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

- а) строительство жилых и общественных зданий, складов;
- б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
- г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

#### **Статья 48. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов**

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;
- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;
- в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для наземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для односторонних газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

#### 1. Условно разрешенные виды использования территории

Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- размещать технологические постройки и сооружения;
- выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;
- выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).
- полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

#### 2. Запрещенные виды использования территории

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

3. Санитарный разрыв (СР) или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

### **Статья 49. Регламенты использования территории в зонах магистральных трубопроводов**

Охранные зоны устанавливаются:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

Режим использования охранной зоны:

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;
- б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
- е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- а) возводить любые постройки и сооружения;
- б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
- в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
- г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.
- е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

## **Статья 50. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи**

Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

1) Размеры охранных зон:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ – 2 м;

1-20 кВ – 10 м;  
 35 кВ – 15 м;  
 110 кВ – 20 м;  
 150, 220 кВ - 25 м;  
 300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

2) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

3). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) 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);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

3) В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;

- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

## 2.5. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи

### 4. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии:

#### 1) Охранные зоны:

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

2). На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3) Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

## **Статья 51. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов**

### **1. Условно разрешенные виды использования территории**

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

### **2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## **Статья 52. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

1. Границы первого пояса зоны поверхностного источника водоснабжения, в том числе водоподводящего канала, должны устанавливаться на расстояниях от водозабора:

а) для водотоков (реки, каналы):

вверх по течению - не менее 200 м;

вниз по течению - не менее 100 м;

по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от уреза воды при летне-осенней межени;

в направлении к противоположному берегу: при ширине водотока менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от уреза воды при летне-осенней межени и при ширине водотока более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м;

на водозаборах ковшевого типа в границы первого пояса включается вся акватория ковша и территория вокруг него полосой не менее 100 м;

б) для водоемов (водохранилище, озеро):

по акватории во всех направлениях - не менее 100 м;

по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от уреза воды при нормальном подпорном уровне в водохранилище и летне-осенней межени в озере.

Границы первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

30 м при использовании защищенных подземных вод;

50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

В границы первого пояса зоны инфильтрационных водозаборов следует включать прибрежную территорию между водозабором и поверхностным источником водоснабжения, если расстояние между ними менее 150 м.

Для подрусовых водозаборов и участка поверхностного источника, питающего инфильтрационный водозабор или используемого для искусственного пополнения запасов подземных вод, границы первого пояса зоны следует предусматривать как для поверхностных источников водоснабжения.

2. Условно разрешенные виды использования территории

Озеленение, ограждение, размещение объектов обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

3. Запрещенные виды использования территории

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

4. Установленные границы зон санитарной охраны могут быть изменены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

## **Статья 53. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

1. Границы второго пояса зоны водотока надлежит устанавливать:

вверх по течению, включая притоки, - исходя из скорости течения воды, усредненной по ширине и длине водотока или на отдельных его участках и времени протекания воды от границы пояса до водоза-

бора при среднемесечном расходе воды летне-осенней межени 95% обеспеченности не менее 5 сут. для IА, Б, В, Г, IIА климатических районов и не менее 3 сут. для остальных климатических районов;

вниз по течению - не менее 250 м;

боковые границы - на расстоянии от уреза воды при летне-осенней межени - при равнинном рельефе - 500 м, при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону водотока, но не более 750 м при пологом склоне и 1000 м при крутом склоне.

При наличии в реке подпора или обратного течения расстояние нижней границы второго пояса от водозабора должно устанавливаться в зависимости от гидрологических и метеорологических условий, по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы.

На судоходных реках и каналах в границы второго пояса зоны следует включать акваторию, прилегающую к водозабору в пределах фарватера.

Границы второго пояса зоны водоема, включая притоки, надлежит устанавливать от водозабора: по акватории во всех направлениях - на расстоянии 3 км при количестве ветров до 10% в сторону водозабора и 5 км при количестве ветров более 10%;

Границы второго пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом, учитывающим время продвижения микробного загрязнения воды до водозабора, принимаемое в зависимости от климатических районов и защищенности подземных вод от 100 до 400 сут.

## 2. Условно разрешенные виды использования территории

Озеленение, ограждение, размещение объектов обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

## 3. Запрещенные виды использования территории

Запрещены все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, накопителей стоков, шлакохранилищ, кладбищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

## **Статья 54. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

1. Границы третьего пояса зоны поверхностного источника водоснабжения должны быть вверх и вниз по течению водотока или во все стороны по акватории водоема такими же, как для второго пояса; боковые границы - по водоразделу, но не более 3-5 км от водотока или водоема.1. Условно разрешенные виды использования территории

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Граница третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения определяется расчетом, учитывающим время продвижения химического загрязнения воды до водозабора, которое должно быть больше принятой продолжительности эксплуатации водозабора, но не менее 25 лет.

## 2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

## **Статья 55. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов**

1. В целях поддержания благоприятного гидрологического режима, улучшения санитарного состояния, рационального использования водных ресурсов формируются водоохранные зоны, на которые устанавливается специальный режим осуществления градостроительной деятельности. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения по использованию.

Размещение промышленных предприятий в прибрежных защитных полосах водных объектов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Калмыкия и энергетики. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водным объектам должны быть минимальными.

Размещение на прибрежных участках водных объектов складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих и других сельскохозяйственных предприятий запрещается.

Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Калмыкия и энергетики.

2. Условно разрешенные виды использования территории в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. При размещении производственных зон на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок зон должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

### **3. Запрещенные виды использования территории**

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена 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.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов;

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

## **Статья 56. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов**

### **1. Условно разрешенные виды использования территории**

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

### **2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

## **Статья 57. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами**

1. Для использования территорий под жилую, общественную застройку необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.

2. Для использования территорий производственного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.

3. Для использования территорий рекреационного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.

4. Запрещается строительство в пределах береговой полосы водного объекта шириной 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также ручьев и рек, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

## **ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 58. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты Ульдючинского СМО по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешенного использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 6 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определенных действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями уполномоченного органа Администрации Ульдючинского СМО по вопросам архитектуры и градостроительства, выданными до утверждения настоящих Правил являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 декабря 2010 года получены положительные заключения уполномоченного органа Администрации Ульдючинского СМО по вопросам архитектуры и градостроительства в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 59. Внесение изменений в Правила.**

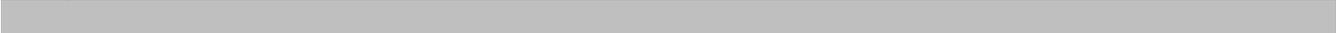
---

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 60. Ответственность за нарушение Правил.**

---

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Калмыкия.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Рекомендуемые формы документов, прилагаемые к настоящим Правилам

- 1.1. Решение о развитии застроенной территории;
- 1.2. Решение о резервировании земель;
- 1.3. Решение об изъятии земель;
- 1.4. Решение об установлении публичного сервитута;
- 1.5. Решение о подготовке документации по планировке территории;
- 1.6. Договор купли-продажи земельного участка;
- 1.7. Договор аренды земельного участка;
- 1.8. Заявление о предоставлении земельного участка для строительства;
- 1.9. Акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 1.10. Акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил);
- 1.11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- 1.12. Заявление на выдачу разрешения на строительство;
- 1.13. Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 1.14. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования.
- 1.15. Уведомление об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) из числа основных и вспомогательных на другой вид такого использования
- 1.16. Заключение о соответствии выбранного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) утвержденным градостроительным регламентам

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

## РЕШЕНИЕ

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

### О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято решение:

1) О развитии \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

(наименование застроенной территории)

расположенной по адресу \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_.

2) В ходе развития застроенной территории сносу подлежат здания, строения, сооружения, расположенные по адресам: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

реконструкции подлежат здания, строения, сооружения, расположенные по адресам:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

3) Заключить договор о развитии застроенной территории с  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

(наименование лица, с которым заключается договор)

4) Настоящее решение вступает в силу \_\_\_\_\_  
(период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом  
муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

## РЕШЕНИЕ

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

### О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

В соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации принято решение:

1. Произвести резервирование земель для муниципальных нужд, расположенных по адресу \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_ с целью \_\_\_\_\_.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов (в случае резервирования ранее предоставленных земельных участков)

2. Настоящее решение вступает в силу \_\_\_\_\_.  
(период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

## РЕШЕНИЕ

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

### ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЛИ

В соответствии со ст. 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 279, 281 Гражданского кодекса Российской Федерации принято решение:

1. Изъять земельный участок, находящийся по адресу

\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ в связи с \_\_\_\_\_

(указать причину)

2. Уведомить \_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственника земельного участка)

об изъятии земельного участка в \_\_\_\_\_ срок.

3. Заключить соглашение с собственником земельного участка, в котором определить цену земельного участка, срок, в течение которого передается, изымаемый земельный участок, а также другие условия, предусмотренные действующим законодательством.

4. Настоящее решение вступает в силу \_\_\_\_\_  
(указать период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

---

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

## РЕШЕНИЕ

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

### ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом результатов общественных слушаний, зафиксированных в протоколе общественных слушаний № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ года, решено:

1. Установить публичный сервитут на земельный участок с кадастровым номером:

\_\_\_\_\_, расположенный по адресу:

\_\_\_\_\_ (указывается населенный пункт, улица, № дома или местоположение, ориентир расположения земельного

участка, на который устанавливается сервитут)

для \_\_\_\_\_

(указывается цель установления публичного сервитута в соответствии с ч. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ)

\_\_\_\_\_.

Площадь публичного сервитута \_\_\_\_\_ в границах, отмеченных в кадастровом плане земельного участка.

2. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и действует

\_\_\_\_\_.

(указывается дата действия сервитута или пишется «постоянно»)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

## РЕШЕНИЕ

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

### О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(указать наименование муниципального образования)

В соответствии с ч. 1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято решение:

1. О подготовке документации по планировке территории

\_\_\_\_\_

(указать наименование муниципального образования)

в составе:

- проекта планировки территории;
- проекта межевания территории;
- градостроительного плана земельных участков.

2. Направить уведомление о принятом решении главе

\_\_\_\_\_

(указать наименование муниципального образования, в отношении которого принято решение о подготовке документации по планировке территории)

3. Настоящее решение вступает в силу

\_\_\_\_\_

(указать период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)

\_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

**ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(место заключения Договора)

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», в лице

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О. уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О. гражданина/ полное наименование юридического лица, признанного победителем торгов)

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О. лица, уполномоченного на совершение сделок от имени юридического лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола о результатах торгов по продаже земельного участка от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок из земель

\_\_\_\_\_, с кадастровым № \_\_\_\_\_,

находящийся по адресу (имеющий адресные

(категория земель)

ориентиры): \_\_\_\_\_

(субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица, № дома)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(далее - Участок), для использования в целях \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(разрешенное использование)

общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположены: \_\_\_\_\_

(перечень объектов недвижимого имущества и их характеристики)

1.3. При отчуждении Участка право собственности на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов капитального строительства, расположенных на Участке, не переходит.

1.4. Переход права собственности на Участок по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Согласно протоколу о результатах торгов от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_ стоимость Участка составляет \_\_\_\_\_ рублей. Сумма задатка, внесенного Покупателем организатору торгов в размере \_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в оплату за приобретаемый в собственность Участок.

2.2. Покупатель единовременно оплачивает стоимость Участка, указанную в п.2.1 Договора в течение \_\_\_\_\_ с момента заключения Договора путем перечисления денежных средств на счет Продавца.

2.3. Полная оплата стоимости Участка должна быть произведена до регистрации права собственности на Участок.

## 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА

3.1. Участок имеет следующие обременения и ограничения его использования:

\_\_\_\_\_

3.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Предоставить Покупателю информацию об имеющихся ограничениях (обременениях) Участка.

4.1.2. В течение \_\_\_\_\_ со дня получения в полном объеме денежных средств, предусмотренных п.2.1. Договора, передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

### 4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Участка в сроки и в порядке, установленном разделом 2 Договора.

4.2.2. В течение \_\_\_\_\_ после полной оплаты стоимости Участка представить Продавцу документы, подтверждающие оплату.

4.2.3. В течение \_\_\_\_\_ после получения от Продавца документов, перечисленных в п.4.1.2. Договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.4. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на Участке.

4.2.5. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.2. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку из расчета \_\_\_% от цены Участка за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном Договором для оплаты стоимости Участка.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Участок, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Изменение указанного в п.1.1 Договора целевого назначения земель допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка Стороны составляют передаточный акт.

6.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями сторон.

6.4. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, подлежат разрешению путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон.

6.6. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра Договора находятся у Продавца, один экземпляр у Покупателя, четвертый экземпляр направляется в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.7. Приложением к Договору являются:

6.7.1. Кадастровая карта (план) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

6.7.2. Копия протокола о результатах торгов от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_.

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<i>Продавец</i>	<i>Покупатель</i>
Юридический адрес:	Юридический адрес:
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты
ФИО _____	ФИО _____
(подпись)	(подпись)

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(место заключения Договора)

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

\_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендодатель», в лице

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О. уполномоченного лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О. гражданина/ полное наименование юридического лица, признанного победителем торгов)  
именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф. И. О. лица, уполномоченного на совершение сделок от имени юридического лица)  
действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду на условиях настоящего Договора земельный участок из земель муниципального образования \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование муниципального образования)

отнесенных к категории \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры):

\_\_\_\_\_  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, (далее - Участок) для использования в целях \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(разрешенное использование земельного участка)

в границах, указанных в градостроительном плане Участка, прилагаемому к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположены: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (перечень объектов недвижимого имущества и их характеристики)

1.3. Участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Участка. Акт приема-передачи подписывается Сторонами в течение 5 дней со дня подписания настоящего Договора.

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_ (сумма цифрой)  
(\_\_\_\_\_ ) рублей в \_\_\_\_\_ (сумма прописью) \_\_\_\_\_ (год, квартал, месяц)

Сумма задатка, внесенного Арендатором организатору торгов в размере \_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором \_\_\_\_\_ (условия и сроки внесения арендатором арендной платы) \_\_\_\_\_ (реквизиты расчетного счета)

3.3. Арендная плата установлена сроком на 1 (один) год и подлежит ежегодному пересмотру с учетом изменения ставок арендной платы в соответствии с федеральным законодательством, законодательством субъекта Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

3.5. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере \_\_\_\_\_ % за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока внесения платежа. Неустойка применяется также в случае неправильного зачисления арендной платы Арендатором.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка Арендатором.
- 4.1.2. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.
- 4.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий действующего Договора.

### 4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендатору в пятидневный срок с момента подписания Договора земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного и иного законодательства и условиям настоящего Договора.

4.2.4. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов для перечисления арендной платы, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и в письменной форме информировать об этом Арендатора с приложением расчета арендной платы.

#### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать участок в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных разделом 3 настоящего Договора, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органу по государственному земельному контролю доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

4.4.5. После подписания настоящего Договора и (или) изменений (дополнений) к нему произвести за свой счет его (их) государственную регистрацию.

4.4.6. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений (дополнений) к нему.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, наименования, почтового адреса.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

## **5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению Сторон. При этом одна Сторона письменно уведомляет другую Сторону о намерении расторгнуть Договор за один месяц до предполагаемой даты расторжения.

5.2. Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в случае:

- не предоставления Арендодателем земельного участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию земельным участком, не оговоренных условиями настоящего Договора;
- если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;
- не подписания Арендатором дополнительного соглашения, предусматривающего изменение арендной платы в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора и изменение других условий Договора;
- использования Участка не в соответствии с его целевым назначением;
- использования Участка, способами, наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту;
- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором, более двух раз подряд.

5.3. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан в пятидневный срок вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. Участок считается переданным Арендодателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами, и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Споры, возникшие при реализации настоящего Договора, разрешаются в установленном законом порядке.

Настоящий Договор составлен на \_\_\_ листах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6.4. К настоящему Договору прилагаются:

6.4.1. Градостроительный план земельного участка;

6.4.2. Копия протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_;

6.4.3. Акт приема-передачи земельного участка.

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<i>Арендодатель</i>	<i>Арендатор</i>
Юридический адрес:	Юридический адрес:
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты
ФИО _____	ФИО _____
(подпись)	(подпись)

\_\_\_\_\_

(наименование уполномоченного

\_\_\_\_\_

органа местного самоуправления)

\_\_\_\_\_

(наименование застройщика, ИНН,

\_\_\_\_\_

юридический и почтовый адрес; тел.,

\_\_\_\_\_

банковские реквизиты;

\_\_\_\_\_

или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

**ЗАЯВЛЕНИЕ**  
**о предоставлении земельного участка для строительства**

Прошу предоставить в \_\_\_\_\_  
(аренду, в постоянное бессрочное/безвозмездное срочное пользова-  
ние)

земельный участок, площадью \_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(субъект РФ, город, поселок, улица, дом, строение)

\_\_\_\_\_

для осуществления строительства \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(наименование объекта)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

\_\_\_\_\_

(подпись)

**АКТ**  
О СООТВЕТСТВИИ ПАРАМЕТРОВ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО, ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. Представители застройщика \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (организация, должность, Ф.И.О.)

заказчика \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (организация, должность, Ф.И.О.)

лица, осуществляющего строительство (подрядчика), \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (организация, должность, Ф.И.О.)

2. Проектная документация на строительство разработана проектной организацией  
\_\_\_\_\_ (наименование проектной организации)

Строительство осуществлено по проекту \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (серия, шифр проекта)

утвержденному \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (наименование органа, утверждавшего проект, дата)

3. Разрешение на строительство объекта \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (номер, дата выдачи)

4. Завершенный строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объект капитального строительства \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

имеет следующие показатели:

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем - всего	куб. м		
В том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество этажей	штук		
<b>2. Нежилые объекты</b>			
Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество посетителей			
Вместимость			

Иные показатели			
Объекты производственного назначения			
Мощность			
Производительность			
Протяженность			
(Иные показатели)			
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
3. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего	штук/кв. м		
В том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
4. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
В том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		

## 5. Дополнительные сведения

На основании указанных сведений параметры объекта капитального строительства

(наименование объекта)

соответствуют утвержденной проектной документации.

Приложения:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

ПРЕДСТАВИТЕЛИ

ЗАСТРОЙ-  
ЩИКА

ЗАКАЗЧИКА

ЛИЦА,  
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕ-  
ГО СТРОИТЕЛЬСТВО

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(ФИО, под-  
пись)

(ФИО, подпись)

\_\_\_\_\_  
(ФИО, подпись)

**АКТ****О СООТВЕТСТВИИ ПАРАМЕТРОВ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО, ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ (НОРМ И ПРАВИЛ)**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. Представитель (представители) лица, осуществляющего строительство (застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство),

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (организация, должность, Ф.И.О.)

руководствуясь исполнительной и производственной документацией, составил настоящий акт по законченному строительством \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (наименование объекта)

2. Строительство осуществлялось подрядчиком, выполнявшим \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (указать вид работ)

и его субподрядными организациями \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (наименование организации)

выполнявшими \_\_\_\_\_  
 (указать виды работ)

3. Проектная документация на строительство разработана проектными организациями

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (наименование проектных организаций)

4. Разрешение на строительство \_\_\_\_\_  
 (номер, дата выдачи)

5. Строительство осуществлено по проекту \_\_\_\_\_,  
 (серия проекта)

утвержденному \_\_\_\_\_  
 (наименование органа, утверждавшего проект)

6. По объекту выполнена следующая производственная и исполнительная документация:

Наименование документа	Дата составления	Примечание

7. Установленное на объекте оборудование соответствует проекту и принято после индивидуальных испытаний и комплексных опробований согласно актам.

Наименование документа	Дата составления	Примечание

8. Сезонные работы (при переносе сроков их выполнения) по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий должны быть выполнены и сданы инвестору (пользователю) в установленном нормами порядке в следующие сроки:

Виды работ	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения

9. Дополнительные сведения

\_\_\_\_\_

На основании указанных сведений объект капитального строительства \_\_\_\_\_

(наименование объекта)

выполнен в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил).

Приложения:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

ПРЕДСТАВИТЕЛИ ЛИЦА,  
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВО

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подписи, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_

(наименование застройщика,

\_\_\_\_\_

его почтовый адрес)

\_\_\_\_\_

### РАЗРЕШЕНИЕ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_

(наименование уполномоченного органа)

\_\_\_\_\_ ,  
руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании результа-  
тов публичных слушаний разрешает отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ,  
(наименование объекта капитального строительства)

расположенного по адресу \_\_\_\_\_  
(полный адрес объекта капитального строительства)

\_\_\_\_\_

(должность)  
М.П.

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф. И. О.)

\_\_\_\_\_

(наименование уполномоченного

\_\_\_\_\_

органа местного самоуправления)

\_\_\_\_\_

(наименование застройщика, ИНН,

\_\_\_\_\_

юридический и почтовый адрес; тел.,

\_\_\_\_\_

банковские реквизиты;

\_\_\_\_\_

или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

### ЗАЯВЛЕНИЕ на выдачу разрешения на строительство

Прошу выдать разрешение на строительство объекта капитального строительства

\_\_\_\_\_

(наименование объекта)

в полном объеме/по отдельным этапам (нужное подчеркнуть) \_\_\_\_\_

(перечень этапов)

на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_

(нас. пункт, улица, просп., пер. и т.д., кадастровый номер участка)

\_\_\_\_\_

сроком на \_\_\_\_\_ месяца (ев).

(в соответствии с ПОС)

При этом сообщаю:  
строительство будет осуществляться на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование и  
реквизиты документа уполномоченного органа местного самоуправления )

право на пользование землей закреплено \_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

\_\_\_\_\_.

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем заявлении сведениями,  
сообщать в \_\_\_\_\_.

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

Приложения:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Должность

\_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_

Ф.И.О

МП

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного

\_\_\_\_\_  
органа местного самоуправления)

\_\_\_\_\_  
(наименование застройщика, ИНН,

\_\_\_\_\_  
юридический и почтовый адрес; тел.,

\_\_\_\_\_  
банковские реквизиты;

\_\_\_\_\_  
или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

## ЗАЯВЛЕНИЕ о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Прошу выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

Наименование объекта \_\_\_\_\_

Функциональное назначение объекта \_\_\_\_\_

Адрес (строительный и почтовый) \_\_\_\_\_

Приложение:

1) \_\_\_\_\_;

2) \_\_\_\_\_;

3) \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф. И. О.)

М.П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

(указать наименование муниципального образования)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Дата и время проведения публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Место проведения: \_\_\_\_\_

Тема публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Инициатор проведения публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Основания проведения публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Председатель оргкомитета публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Ведущий публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Секретарь публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Иные присутствовавшие на слушаниях члены оргкомитета: \_\_\_\_\_

Количество зарегистрированных участников публичных слушаний: \_\_\_\_\_

Предложения и замечания участников публичных слушаний:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Заслушав информацию и рассмотрев проект Правил землепользования и застройки муниципального образования \_\_\_\_\_

(указать наименование)

предложения участников публичных слушаний, на публичных слушаниях принято **РЕШЕНИЕ:**

\_\_\_\_\_ (изложить суть решения)

Председатель оргкомитета публичных слушаний \_\_\_\_\_  
подпись (Ф.И.О.)

Ведущий публичных слушаний, член оргкомитета \_\_\_\_\_  
подпись (Ф.И.О.)

Секретарь публичных слушаний, член оргкомитета \_\_\_\_\_  
подпись (Ф.И.О.)

Иные члены оргкомитета \_\_\_\_\_

подпись (Ф.И.О.)

Главе Администрации Ульдючинского СМО Республики  
Калмыкия \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО правообладателя земельного участка/объекта ка-  
питального строительства)

### УВЕДОМЛЕНИЕ

#### об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) из числа основных и вспомогательных на другой вид такого использования

В соответствии с 3,4 пунктами 37 статьи Градостроительного кодекса РФ, статьями 11,56 Правил землепользования и застройки Ульдючинского СМО изменен вид разрешенного использования из числа основных и вспомогательных для территориальной зоны \_\_\_\_\_, с \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ для земельного участка площадью \_\_\_\_\_, находящегося по адресу:

\_\_\_\_\_.

Данное изменение осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при соблюдении требований технических регламентов. Планируемые на земельном участке (объекте капитального строительства) действия \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ не связаны с изменениями пространственных параметров (несущих конструкций сооружения) и не ведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

\_\_\_\_\_  
(ФИО физ. лица, наименование юр. лица)

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка)

Уведомление получил(а) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка)

\_\_\_\_\_  
(дата)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ****о соответствии выбранного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) утвержденным градостроительным регламентам**

Рассмотрев заявление (уведомление) об изменении вида разрешенного использования \_\_\_\_\_ (ФИО) Администрация Ульдючинского СМО сообщает, что изменении вида разрешенного использования из числа основных и вспомогательных для территориальной зоны \_\_\_\_\_, с \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ для земельного участка площадью \_\_\_\_\_, находящегося по адресу:

\_\_\_\_\_ не противоречит градостроительному регламенту, утвержденному в Правилах землепользования и застройки Ульдючинского СМО.

Планируемые на земельном участке (объекте капитального строительства) действия не связаны с изменениями пространственных параметров (несущих конструкций сооружения) и не ведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.). Соблюдаются требования технических регламентов.

Глава Ульдючинского СМО

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись                      расшифровка

## **Приложение 2. Карта градостроительного зонирования**

---

## **Приложение 3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий**

---