

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
БЫСТРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
Ульчского муниципального района Хабаровского края**

РЕШЕНИЕ

1/41 - 43-3

25.12.2009 г.

п. Решающий

№ 39 -

Об утверждении Правил землепользования и застройки части Быстринского сельского поселения Ульчского муниципального района

В целях оперативного решения вопросов, связанных с исполнением действующего законодательства, и для исполнения органами местного самоуправления обязанностей по принятию правил землепользования и застройки до 1 января 2010 года Совет депутатов Быстринского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки части Быстринского сельского поселения Ульчского муниципального района.
2. Решение Совета депутатов Быстринского сельского поселения вступает в силу со дня его опубликования.

Глава сельского поселения



С.Ю. Максименко

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением Совета депутатов
Быстринского сельского
поселения Ульчского
муниципального района
от 25.12.09 N39

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТИ БЫСТРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
(НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

Часть I

**ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТИ БЫСТРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (п. Быстринск, п. Решающий)
УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НА ОСНОВЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Правила землепользования и застройки части Быстринского сельского поселения (п. Быстринск, п. Решающий) Ульчского муниципального района (далее - Правила) являются методической основой для формирования правового регулирования градостроительства части Быстринского сельского поселения Ульчского муниципального района - на основе градостроительного зонирования территории п. Быстринск, п. Решающий.

Правила определяют примерные виды (этапы) работ по разработке Правил и карт зонирования территорий части сельского поселения, состав и содержание материалов зонирования.

Правила землепользования и застройки являются местным правовым актом прямого действия на территории поселения, регламентирующим градостроительную деятельность, устанавливающим порядок правового регулирования комплексного развития, использования и организации территории, определяющим правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности, а также отношений и разрешения споров между участниками градостроительной деятельности на территории поселения.

Правила землепользования и застройки части Быстринского сельского поселения разработаны с учетом основных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законодательства Российской Федерации об охране памятников истории и культуры и окружающей среды, других законов и нормативных актов, основных положений строительных норм и правил по градостроительству.

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1 Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

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

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, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Временный объект - специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживание занятых на производстве работников.

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

Градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории поселения (генеральный план поселения, проект черты поселения, другая документация), а также о застройке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки, другие проекты).

Градостроительный регламент - совокупность установленных Правилами видов и параметров разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой из зон, зафиксированных на карте правового зонирования поселения.

Дополнительные градостроительные регламенты - дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным Правилами) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учетом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Зона (территориальная зона) - часть поселения, применительно к которой и соответственно ко всем земельным участкам и иным объектам недвижимости, там расположенным, устанавливается единый градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов - деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования - правил землепользования и застройки - посредством разделения территории поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

Изменение использования недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенного пункта от земель общего пользования, предназначенного для организации автомобильных дорог, улиц, проездов и площадей.

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

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:

1) Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования поселения,

2) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

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.

Некапитальный объект - здание или сооружение, у которого отсутствуют или не соответствуют параметрам или характеристикам, установленным государственными нормами, правилами, стандартами (при расчете для местных условий), один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля) или объект, характеристики которого выходят за нижнюю группу капитальности, предусмотренную Общей частью к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Общее зональное согласование - согласование, необходимое для видов использования недвижимости, которые в характеристиках территориальных зон определены как основные разрешенные виды либо как сопутствующие основным видам разрешенного использования недвижимости.

Отклонения от Правил - санкционированное (в порядке, установленном 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 Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Правила землепользования и застройки - нормативный правовой акт, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе градостроительной документации и включает графические материалы (кодовые обозначения и границы территориальных зон различного назначения) и текстовые материалы.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории) и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании Правил и градостроительной документации в случаях, когда 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 сервитутами.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Территории общего пользования - территории поселения, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для обеспечения общественных интересов и потребностей населения.

Специальное зональное согласование - согласование, необходимое для использования недвижимости в целях, которые определены в характеристиках территориальных зон как условно разрешенные и требующие специальных согласований.

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).

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими).

Статья 2. Назначение и область применения Правил

1. Правила - нормативный правовой документ, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила основаны на градостроительном зонировании и разработаны в целях:

- реализации планов и программ развития территории поселений, межселенных территорий, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного

вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

2.Правила регулируют градостроительную деятельность основе:

- карт градостроительного зонирования поселений, градостроительных регламентов по видам разрешенного использования и параметрам допустимых строительных изменений недвижимости;

- межевания территорий поселений на земельные участки, формирования земельных участков как объектов недвижимости;

- согласования целевого использования земельных участков, строительных намерений собственников недвижимости и инвесторов на основе правового зонирования;

- предоставления разрешений на строительство;

- обеспечения открытости и доступности для граждан информации о градостроительном зонировании и застройке территории поселений, участия граждан в принятии решений по этим вопросам;

- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- установления оснований для органов власти, судебных органов при принятии решений по спорным вопросам землепользования и застройки;

- обоснования принятия решений органов власти об ограничении использования и строительных изменений недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам, а также для установления публичных сервитутов;

- установления порядка внесения в Правила дополнений и изменений, а также принятия решений об отклонении от Правил.

3. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также с нормативными правовыми актами Быстринского сельского поселения в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4.Правила обязательны для органов государственного контроля, местного самоуправления поселений (должностные лица в пределах их компетенции), физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории поселений.

5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование и строительные изменения недвижимости, регулируемые иными правовыми актами:

- территории градостроительной деятельности особого регулирования федерального и краевого значения;

- объектов, имеющих статус памятников истории и культуры, особо охраняемых природных объектов.

6.Согласования и разрешения на осуществление градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков, предоставленные Правительством Хабаровского края, администрацией Ульчского муниципального района до введения в действие настоящих Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке согласований и разрешений не истек.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав, документы и приложения, являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Быстринского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в местных средствах информации или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в межведомственной комиссии по землепользованию и застройке, в отделе капитального строительства и архитектуры;

- предоставления физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном статьей 11

настоящих Правил.

Раздел 2. ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 4. Состав документов градостроительного зонирования

1. Документы градостроительного зонирования состоят из:

- градостроительных регламентов (текстовой части) - описание видов разрешенного использования земельных участков и допустимых параметров строительных изменений недвижимости, а также ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям;
- карт (схем) или планов зонирования (графическая часть), иллюстрирующих границы территориальных зон с указанием их кодового обозначения, а также карт (схем) или планов зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости с указанием ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям.

Статья 5. Градостроительные регламенты

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 устанавливают виды разрешенного использования и параметры допустимых строительных изменений недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой территориальной зоны (подзоны).

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на генеральной карте (схеме);
- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории и культуры для соответствующих зон;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим или санитарно-гигиеническим условиям для соответствующих зон;
- дополнительным градостроительным регламентам по специальным ограничениям для соответствующих зон;
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

3. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
- сопутствующие виды разрешенного использования недвижимости, которые по отношению к основным видам являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида сопутствующий вид использования не является разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным видам и/или местам (условиям) расположения недвижимости;
- условно разрешенные виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных зональных согласований в порядке статьи 11 Правил.

4. Для каждой зоны, выделенной на генеральной карте (схеме), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, иным нормам и требованиям.

6. Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения застройки, размещение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 11 Правил.

7. Градостроительные регламенты по параметрам строительных изменений недвижимости не устанавливаются в случаях проведения капитального ремонта, реконструкции и реставрации существующих зданий и сооружений без изменения вида их использования (функционального назначения), габаритов и/или архитектурного облика, иных действий, не имеющих последствий в части

изменений городской среды и не затрагивающих интересы третьих лиц, в том числе: текущий ремонт зданий и сооружений; внутренние перепланировки зданий; отделочные работы, работы по инженерному и технологическому переоборудованию зданий и сооружений; строительство временных зданий и сооружений.

8. Градостроительный регламент, установленный для каждого вида территориальной зоны, подзоны, применяется в равной мере ко всем расположенным в них объектам недвижимости. Исключение составляют:

- состоящие в официальных списках памятники истории и культуры, в отношении которых уполномоченным органом охраны памятников истории и искусства принимаются решения о параметрах и характеристиках реставрации, реконструкции объектов историко-культурного наследия в индивидуальном порядке, согласно законодательству об охране и использованию памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы, особо охраняемые природные территории, решения по которым принимаются органом по охране природы в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;

- объекты недвижимости, для которых права владения, пользования и строительных преобразований предоставлены до вступления в силу Правил.

По параметрам разрешенного использования градостроительные регламенты могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков и расположенных на них объектов недвижимости, по фронту улиц (проездов);

- отступы построек от границ земельных участков;

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

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

- коэффициент использования земельных участков - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

иные характеристики. Виды. Предельные значения и сочетания параметров устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне карты правового зонирования.

9. Владельцы недвижимости имеют право выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные для соответствующих видов территориальных зон, а также менять один вид разрешенного использования недвижимости на другой вид в следующем порядке:

- в случае если изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид связано с конструктивными преобразованиями объектов, необходимо получение разрешения на строительство в порядке, установленном статьей 23 Правил, с последующей регистрацией (учетом) нового вида использования объекта недвижимости в установленном порядке;

- в случае если изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой не связано с конструктивным преобразованием объектов, владелец недвижимости ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на недвижимость, а также в документы учета недвижимости, уведомляя об этом орган строительства и архитектуры, орган по землеустройству, орган по управлению имуществом;

- в случае изменения разрешенного вида использования на условно разрешенный, применяются процедуры специальных согласований (статья 11 Правил).

Статья 6. Генеральная карта (схема) зонирования

1. Генеральная карта (схема) зонирования разрабатывается на основе утвержденного генерального плана или концепции генерального плана в М 1:5000 (1:10000) на всю территорию поселения, в границах его черты, или на часть поселения.

В генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территориальные зоны по основному виду разрешенного использования недвижимости, расположенные в границах каждой зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных и иных режимных объектов, прочие территории, а также территории, резервируемые для государственных и муниципальных нужд. В генеральной карте (схеме) могут устанавливаться основные параметры допустимых строительных изменений недвижимости, характеризующие общие принципы застройки территориальной зоны: плотность, этажность застройки, особые требования к архитектуре зданий и сооружений.

Границы территориальных зон устанавливаются: по границам микрорайонов, кварталов, иных планировочных единиц, красным линиям, границам крупных земельных участков (площадью не менее 0,25 га), границам полос отвода железных, автомобильных дорог, технических зон инженерных коммуникаций, линиям естественных рубежей, городской черты, по иным линиям и границам, зафиксированным на схеме. Границы территориальных зон устанавливаются для территорий не менее 1,0 га.

На генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территории особого регулирования градостроительной деятельности федерального, краевого и муниципального значения.

Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в генеральной карте (схеме) зонирования, устанавливаются на основе схем функционального и строительного плана и технико-экономических показателей концепции генерального плана или генерального плана.

Раздел 3. ОРГАНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования застройки поселения на основе градостроительного зонирования территории сформирована комиссия по землепользованию и застройке Быстринского сельского поселения (далее - Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом.

Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии согласно постановлению главы Быстринского сельского поселения от 03.07.2009 № 23

2. Комиссия:

- организует последовательное формирование и совершенствование системы правового регулирования землепользования и застройки, обеспечивает постоянное действие Правил, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений по процедурам согласно разделу 9;
- координирует деятельность органов администрации поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки;

- проводит публичные слушания и принимает по их результатам рекомендации главе администрации поселения в соответствии со статьей 12 Правил;

- контролирует соблюдение Правил всеми субъектами градостроительной деятельности.

3. В случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства сельским муниципальным образованием Ульчскому муниципальному району соответствующие перечню переданных полномочий, вопросы, а также вопросы размещения объектов, имеющих значение для нескольких поселений или района в целом, рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке администрации Ульчского муниципального района.

Статья 8. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки

Регулирование землепользования и застройки поселений в сфере действия настоящих Правил наряду с Комиссией в рамках своей компетенции осуществляют администрация Ульчского муниципального района и территориальные федеральные органы государственного контроля и надзора:

- орган по архитектуре и градостроительству (в случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства муниципальному району - отдел капитального строительства и архитектуры администрации района) - в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам предоставления общих зональных согласований и подготовки разрешений на строительство;

- орган по земельным ресурсам и землеустройству (территориальный отдел управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, сектор по распоряжению и управлению земельными ресурсами муниципального района) - в части кадастрового учета земельных участков и государственного и муниципального контроля по использованию и охране земель;

- орган по контролю, охране и использованию памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры, установленным в соответствующем разделе Правил;

- орган по охране природы - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям экологии и охраны природы, установленным в соответствующем разделе Правил;

- учреждение санитарно-эпидемиологического надзора - в части соблюдения санитарно-гигиенических норм;

- орган пожарного надзора - в части соблюдения противопожарных норм;

- орган по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям - в части мероприятий и ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями техногенного характера, опасных природных процессов и явлений, чрезвычайных экологических ситуаций.

Иные органы осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами и положениями об этих органах, утвержденными в установленном порядке.

Раздел 4. ЗОНАЛЬНЫЕ СОГЛАСОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 9. Основания для согласований, виды согласований

1. Зональные согласования (общие и специальные) использования и строительных изменений недвижимости осуществляются при проведении работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ.

2. Основаниями для согласований являются:

- виды разрешенного использования и допустимые параметры строительных изменений недвижимости, установленные настоящими Правилами;
- ограничения по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям;
- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;
- утвержденные проекты планировки и застройки территории (кварталов, микрорайонов, районов), проекты межевания, иная градостроительная документация в части красных линий существующих проектируемых границ земельных участков, публичных сервитутов, иных ограничений в использовании и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости.

3. Согласования намерений застройщиков по использованию и строительным изменениям недвижимости подразделяются на:

- общее зональное согласование;
- специальное зональное согласование.

Общее зональное согласование требуется для видов использования недвижимости, которые в характеристиках территориальных зон определены как основные разрешенные виды либо как сопутствующие основным видам разрешенного использования недвижимости.

Специальное зональное согласование требуется для использования недвижимости в целях, которые определены в характеристиках территориальных зон как условно разрешенные и требующие специальных согласований.

4. Зонального согласования не требуется для изменения одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования недвижимости, для несущественных изменений недвижимости, при условии, что эти действия не связаны с изменениями физических параметров и конструктивных характеристик объекта недвижимости (пункт 7 статьи 5). выставлением его на торги (ст. 30 - ст. 38 Земельного кодекса РФ) или предоставлением его в аренду без проведения торгов по заявкам граждан и юридических лиц в порядке, установленном требованиями земельного и градостроительного законодательства.

9. Победитель торгов (собственник земельного участка) или арендатор земельного участка (если земельный участок предоставляется без проведения торгов) осуществляет разработку проектной документации на строительство объекта и после утверждения проектной документации получает разрешение на строительство в порядке, установленном ст. 23 Правил.

10. Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на строительство осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

Статья 11. Специальные зональные согласования

1. Специальные зональные согласования предоставляются застройщикам администрацией поселения на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке.

2. Для получения специального согласования застройщик либо орган, уполномоченный на ведение работ по формированию земельных участков, на основании заключения органа местного самоуправления сельского поселения и структурного подразделения, курирующего вопросы архитектуры и градостроительства, или в случае передачи полномочий в области градостроительства, органа местного самоуправления муниципального района обращается в Комиссию по землепользованию и застройке с заявкой о предоставлении специального зонального согласования.

3. Комиссия информирует граждан о состоявшемся запросе о специальном зональном согласовании.

4. Орган по архитектуре и градостроительству поселения, либо муниципального района:

- подготавливает письменное заключение по предмету запроса;
- запрашивает письменные заключения от органов государственного контроля и надзора по охране и использованию памятников истории и культуры, охране природы и окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, иных уполномоченных органов.

Письменные заключения органов государственного контроля и надзора представляются в поселения поселения, либо, (в случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства муниципальному району) района в двухнедельный срок и направляются в Комиссию для подготовки публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении специального зонального согласования принимается

Комиссией по землепользованию и застройке поселения или администрации района по результатам рассмотрения письменных заключений, указанных в части 4 статьи 11, и публичных слушаний, проводимых в порядке, установленном статьей 12 Правил.

Специальное зональное согласование может быть предоставлено с предъявлением условий по корректировке строительных намерений застройщика или без предъявления таких условий.

6. Решение о предоставлении специального зонального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявки.

При проведении работ по формированию земельных участков по заявкам граждан или юридических лиц отказ в предоставлении специального зонального согласования может быть обжалован в суде.

7. Специальное зональное согласование является основанием для завершения работ по формированию земельного участка, кадастрового учета с последующим проведением торгов или принятием решения администрацией поселения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов по заявкам граждан и юридических лиц в порядке, установленном действующим земельным и градостроительным законодательствами РФ.

8. Победитель торгов (собственник земельного участка) или арендатор земельного участка, предоставленного решением администрации поселения по заявлению гражданина или юридического лица без проведения торгов, осуществляет разработку проектной документации на строительство объекта и после ее утверждения получает разрешение на строительство в порядке, установленном ст. 23 настоящих Правил.

9. Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на строительство осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

Статья 12. Публичные слушания

1. При получении проекта Правил из органа местного самоуправления, определенного муниципальным образованием, глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта.

2. Публичные слушания по проекту Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом поселения, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Публичные слушания проводятся с целью информирования граждан и юридических лиц и обеспечения их участия в принятии решений по землепользованию и застройке по вопросам:

- согласования градостроительной документации - генерального плана (концепции) развития поселений, проектов планировки отдельных частей территории, генеральной карты (схемы) и детальных планов правового зонирования территории поселения до их утверждения;

- предоставления специальных зональных согласований;

- изменения и дополнения Правил.

4. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее 10 дней до даты их проведения. Оповещение дается в форме:

- публикаций в местной газете;

- объявлений по местному радио и/или телевидению;

- вывешивания объявлений в здании соответствующей городской, сельской администрации и при возможности - на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

5. Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса;

- о дате, времени и месте проведения публичных слушаний;

- о дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде испрашиваемого использования и т.д.).

6. В процессе слушаний ведется протокол. Итоги слушания и принятое Комиссией решение публикуются в местной печати и передаются в администрацию поселения.

Раздел 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 13. Работы по формированию земельных участков

1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- проект границ;

- разрешенные виды использования недвижимости, параметры разрешенных строительных

преобразований объектов недвижимости;

- сведения об обеспечении земельного участка объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;

- публичные сервитуты (при необходимости).

2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения участка в сложившейся застройке);

- материалы выноса границ земельного участка в натуру;

- градостроительный план;

- общее или специальное зональное согласование;

- расчет убытков собственника или землепользователя с учетом упущенной выгоды или потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, связанных с изъятием земли, прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки;

- оценочную ведомость на недвижимость, передаваемую застройщику и подлежащую сносу;

- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и расчет платы за подключение к ним;

- решение собственника земли о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета района, сельского поселений (средств, поступающих от централизации земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);

- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе.

Статья 14. Межевание территории

1. Проекты межевания территорий устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, иных территорий общего пользования, а также железных, автомобильных дорог и других видов внешнего транспорта не проводится.

2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа. В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормальной эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользовании, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков в собственность (за плату и бесплатно) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются в порядке статьи 33 Земельного кодекса РФ.

5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормами или нормативными правовыми актами поселения, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены при наличии свободных земель до нормативных размеров.

6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты (ст. 15 настоящих Правил).

8. Разработка, согласование и утверждение проектов межевания осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

Статья 15. Установление публичных сервитутов

1. В границах поселений публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются администрацией городского, сельского поселения в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства.

2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документации по планировке территории.

3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на детальных планах зонирования, в проектах границ земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Статья 16. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выполняется применительно к застроенным или предназначенным для строительства земельным участкам. Подготовка градостроительного плана осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

В составе градостроительного плана указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте, информация о всех предусмотренных данных регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства;
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 8) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд.

2. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством РФ.

Раздел 6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ

Статья 17. Общие положения, относящиеся к ранее предоставленным правам

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены вне створ красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для строительства улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций; имеют вид/виды использования, которые не являются разрешенными для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота/этажность, процент застройки, коэффициент использования участка) установленных Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 18. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам, могут использоваться без установления срока приведения этих объектов в соответствие с Правилами.

2. Исключение составляют объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно Правилам и обязательным нормативам (стандартам), сохранение и использование которых опасно для жизни и здоровья людей или наносит вред природной и культурно-исторической среде. Применительно к этим объектам распоряжением главы администрации поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

3. Все изменения не соответствующих Правилам объектов, включая изменения видов их использования и строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Несоответствующий вид использования не может быть

изменен на иной несоответствующий вид использования.

Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам по строительным параметрам, поддерживаются, ремонтируются, реконструируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям Правил.

4. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам ввиду их небольшого размера и усложненной конфигурации участка (что затрудняет их эффективное использование), допускается увеличивать степень несоответствия, но только при условии получения разрешения на отклонения от Правил в порядке, определенном разделом 10.

Раздел 7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ (ИЗЪЯТИЕ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 19. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

1. Сформированные в соответствии с требованиями раздела 5 Правил земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам:

- на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации поселения (либо муниципального района) или Правительства Хабаровского края без предварительного согласования мест размещения объекта;

- на бесконкурсной основе (без проведения торгов, конкурсов, аукционов) по заявкам граждан и юридических лиц, без предварительного согласования мест размещения объектов (для территорий, имеющих утвержденные документы правового зонирования) и с предварительным согласованием мест размещения объектов (для территорий, не имеющих утвержденные документы градостроительного зонирования).

2. Общий порядок предоставления земельных участков или прав их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на бесконкурсной основе (без проведения торгов, конкурсов, аукционов) установлен нормами земельного законодательства РФ.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

Раздел 8. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И СТРОИТЕЛЬНЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Контроль применительно к этим объектам осуществляется на основе законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры, охране природы.

Статья 20. Основания для осуществления контроля

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

- настоящие Правила в части характеристик территориальных зон, выделенных в генеральной карте (схеме) и детальныx планах зонирования - видов и параметров разрешенного использования и допустимых строительных изменений недвижимости, характеристик зон ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;

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

- утвержденные проекты планировки и застройки, проекты межевания территорий (кварталов, микрорайонов), иные документы - в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке, согласованию и экспертизе проектной документации.

Статья 21. Виды контроля

Контроль за использованием и строительными преобразованиями недвижимости проводится в виде:

- обследований земельных участков, зданий и сооружений, других существующих и находящихся в стадии строительства, реконструкции и благоустройства объектов недвижимости, независимо от форм собственности, а также земельных участков, занятых объектами обороны, иными специальными объектами (с учетом установленного режима их посещения) - в целях проведения государственного контроля за использованием и охраной земель;

- проверок намерений владельцев по строительному изменению объектов недвижимости (предоставляемых в форме схем застройки участков) в части соответствия настоящим Правилам (спискам видов и значениям параметров разрешенного использования и строительного преобразования недвижимости, требованиям охраны памятников истории и культуры, охраны природы, санитарно-гигиеническим и иным требованиям) с предоставлением общего зонального согласования или специального зонального согласования - в случаях установления факта указанного соответствия;

- проверок проектной документации на соответствие государственным строительным нормам и правилам, иным обязательным стандартам и требованиям - при выдаче разрешения на строительство;

- инспекций в процессе производства строительных работ, осуществления приемки законченных строительством объектов в эксплуатацию с целью выявления несоответствия вновь построенных (реконструируемых) объектов недвижимости согласованной и утвержденной проектной документации.

Статья 22. Субъекты контроля

1. Контроль за использованием и строительными преобразованиями объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации и Хабаровского края осуществляют:

- Комиссия по землепользованию и застройке - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости и предоставления специальных зональных согласований для видов использования недвижимости; проверки вновь построенных/реконструированных объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, иным обязательным требованиям, а также предоставления разрешения на эксплуатацию объектов;

- орган местного самоуправления сельского поселения, либо в случае передачи полномочий в области градостроительства, органа местного самоуправления муниципального района (отдел капитального строительства и архитектуры структурное подразделение, курирующее вопросы архитектуры и градостроительства) - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, предоставления общих зональных согласований, оформления и переоформления разрешений на строительство;

- муниципальный орган по формированию земельных участков во взаимодействии с органами по землеустройству, охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому надзору, другими органами государственного контроля и надзора - в части использования и охраны земель, а также подготовки документов по предоставлению разрешения на строительство объектов;

- орган государственного строительного надзора - в части проверки соответствия выполнения строительных работ проектной документации, государственным нормам и стандартам, иным обязательным требованиям, а также в части инспектирования объектов в процессе строительства;

- краевой орган по охране и использованию памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры;

- территориальный орган краевого органа по санитарно-эпидемиологическому надзору в части соблюдения владельцами недвижимости санитарного законодательства;

- территориальный и муниципальный орган по охране природы - в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям экологии и охраны природы.

Иные органы государственного контроля и надзора осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и/или в составе Комиссии по землепользованию и застройке.

2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использования объектов недвижимости, подготовки и осуществления строительных намерений.

Статья 23. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, подготавливается органом архитектуры и градостроительства поселения (либо органом архитектуры и градостроительства муниципального района по соглашениям с поселениями о передаче отдельных полномочий) в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Форма разрешения на строительство и порядок ее заполнения устанавливается Правительством РФ.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство на земельных участках, на которые не

распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, определяет Правительство Хабаровского края и администрация Ульчского муниципального района.

Статья 24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка и построенного объекта недвижимости, подготавливается органом архитектуры и градостроительства поселения (либо органом архитектуры и градостроительства муниципального района по соглашениям с поселениями о передаче отдельных полномочий) в порядке, установленном ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и порядок ее заполнения устанавливается Правительством РФ.

Статья 25. Контроль в процессе использования объектов недвижимости

1. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители Комиссии по землепользованию и застройке, органы государственного контроля и надзора, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Представители Комиссии по землепользованию и застройке, иных контролирующих органов вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям контрольно-надзорных органов содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Раздел 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРАВИЛ

Статья 26. Основания и виды дополнений и изменений Правил

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение администрации поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Хабаровского края, местных нормативных правовых актах, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.

Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям в соответствии с решениями администрации поселения.

2. Дополнения и изменения Правил, вносимые в процедурные нормы Правил и в генеральную карту (схему) зонирования, утверждаются Советом депутатов Быстринского сельского поселения.

Статья 27. Внесение дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц является заявка, содержащая необходимые обоснования. Таковыми считаются доказательства того, что установленные Правилами ограничения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Заявка представляется в Комиссию по землепользованию и застройке и содержит помимо вышеуказанных обоснований предложения об изменении градостроительных регламентов (перечня видов разрешенного использования, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости) применительно к соответствующим зонам, земельным участкам. Заявка может также содержать предложения по изменению границ зон, выделенных на генеральной карте (схеме), детальных планах правового зонирования.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда

приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Рекомендации Комиссии по внесению изменений и дополнений в Правила направляются главе администрации Быстринского сельского поселения для принятия решений в соответствии со статьей 26.

Статья 28. Отклонения от Правил

1. Владельцы земельных участков, имеющих размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.

Отклонением от Правил, если это не противоречит законодательству, является санкционированное администрацией поселения для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами населения;
- допустимы по требованиям экологии, санитарно-гигиенических норм, правил и норм пожарной безопасности.

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4. Глава администрации поселения на основании решения Комиссии издает соответствующее распоряжение.

5. Утвержденная градостроительная документация о застройке территорий (проекты планировки и застройки), не реализованная до введения в силу настоящих Правил и противоречащая градостроительным регламентам, подлежит приведению в соответствие с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

Утверждение градостроительной документации не допускается без учета мнения населения, права и интересы которого могут быть затронуты.

Раздел 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Часть II

ДОКУМЕНТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ БЫСТРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (п. Быстринск, п. Решающий) УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Раздел 11. КАРТА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ БЫСТРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (п. Быстринск, п. Решающий)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 29. Карта зонирования территории части Быстринского сельского поселения (п. Быстринск, п. Решающий)

Статья 30. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Перечень территориальных зон

Жилые зоны Ж-2 - зона малоэтажных жилых домов с участками

Специальные зоны

СН-1 - зона специального назначения (полигон ТБО)

СН-3 - зона специального назначения (кладбище)

Производственные и коммунальные зоны П-III-IV — зона предприятий III-IV вредности П- V- зона предприятий V класса вредности

Зона сельскохозяйственного использования СХ- зона общественных огородов, полей и садов

Жилая зона Ж - земли жилой застройки:

предназначены для застройки (а также дальнейшей эксплуатации объектов недвижимости по окончании строительства), жилыми одноэтажными многоквартирными и двухквартирными домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками с низкой плотностью застройки для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов, встроенными или пристроенными объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовыми зданиями, стоянками автомобильного транспорта, промышленными, коммунально-складскими объектами, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия)

Особые условия: при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Зона специального назначения СН - земли общего пользования:

состоят из земель, используемых для размещения кладбищ, скотомогильников, полигонов для захоронения не утилизированных промышленных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих предприятий и других земель, служащих для удовлетворения нужд поселения, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон поселений.

Производственные и коммунальные зоны П - земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики:

предназначены для размещения и функционирования промышленных, коммунальных и складских объектов, сооружений транспорта, коммуникаций связи, инженерного оборудования, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зона сельскохозяйственного использования СХ - земли сельскохозяйственного использования и другие угодья:

к землям сельскохозяйственного использования относятся земли, занятые пашнями, садами, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями. Указанные земли могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения их использования в соответствии с правилами застройки согласно действующему законодательству.

Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования территорий и объектов недвижимости.

"Ж-2. " Зона усадебных и блокированных жилых домов.

Основные разрешенные виды использования недвижимости: отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками; магазины торговой площадью до 70 кв. м. без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды; содержание мелкого домашнего скота; бани, сауны при условии возможности канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы; для жилых домов усадебного типа - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для блокированных жилых домов - встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки,

но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: разрешенные "по праву застройки" виды землепользования, имеющие параметры иные, чем установлены в требованиях к застройке: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; объекты, связанные с отправлением культа; разрешенные "по праву застройки" объекты обслуживания, превышающие разрешенные размеры; предприятия общественного питания; кабинеты практикующих врачей, центры народной и другой медицины; помещения для занятий спортом; библиотеки; аптеки; небольшие гостиницы, пансионаты; почтовые отделения, телефон, телеграф.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка:

- для жилых домов усадебного типа: - 500 кв. м (включая площадь застройки)

- для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - 100 кв. м (включая площадь застройки).

- При осуществлении компактной застройки или в исторически сложившейся застройке поселений земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны поселений.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением:

- в застроенной части села в соответствии со сложившейся линией застройки,

- в зоне планируемой новой застройки - до 6 м.

3. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных построек и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов или участков и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа - не более 0,3; для блокированных жилых домов - не более 0,6.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений усадебного типа количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м.

5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. В пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках жилых улиц, дорог, проездов не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землеуладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требование к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

9. Внутри кварталов приусадебной застройки устанавливается хозяйственный проезд (скотопрогон) для прогона личного скота и проезда грузового транспорта к приусадебным участкам шириной не менее 4,5 м.

10. Сараи для скота и птицы размещают на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м.

Площадь застройки блокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв. м.

"СН-1", "СН-3" Зона специального назначения - предназначена для специального использования для обслуживания населения, для обслуживания сельскохозяйственных и промышленных предприятий, расположенных на территории данного поселения или на межселенной территории Ульчского муниципального района.

Основные разрешенные виды использования недвижимости и землепользования:

кладбища, крематории, скотомогильники, свалки бытовых отходов, полигоны для захоронения неутилизованных промышленных отходов и мусороперерабатывающих предприятий и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил, с установлением санитарных, защитных, санитарно-защитных зон строгого режима для каждого конкретного объекта.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации и другое.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения неутилизуемых производственных отходов и другое.

Параметры:

1. Размеры санитарных, защитных, санитарно-защитных зон, а также зон строгого режима устанавливаются по каждому объекту согласно действующим государственным санитарным, ветеринарным, противопожарным, градостроительным нормам и правилам.

2. Территории в границах отвода объектов и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагаются на собственников, пользователей данных объектов.

Ограничения:

1. Не допускается размещать новые жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды в пределах санитарных, защитных, санитарно-защитных зон.

2. Размещение новых объектов, реконструкция существующих производится на основании проектно-изыскательских, предпроектных проработок и исследований, обсуждений гражданами и их объединениями и внесении ими предложений по соблюдению требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил, на основании положительного заключения учреждений государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной экологической экспертизы с организацией санитарно-защитных зон согласно действующему законодательству.

3. В сложившейся застройке реконструкция существующих жилых усадебных домов, попадающих в пределы санитарно-защитных зон, возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику не более чем на 30%.

4. После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 метров. В поселениях, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с учреждением Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.

5. Предварительное согласование по размещению новых объектов возможно только по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, по охране природы, по природным ресурсам и природопользованию Хабаровского края.

"П" Производственные и коммунальные зоны - типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки каждой конкретной зоны.

В зависимости от класса вредности предприятий устанавливаются санитарно-защитные зоны:

"П-III-IV" зона предприятий III и IV класса вредности - санитарно-защитная зона - 300-100 м. "П-V" зона предприятий V класса вредности - санитарно-защитная зона - 50 м. Основные разрешенные виды

использования недвижимости: предприятия коммунального хозяйства, производственные базы, склады, предприятия всех классов вредности, в том числе предприятия и производства: агропромышленного комплекса и малого предпринимательства, легкой, микробиологической, строительной промышленности, машиностроительные. Металлообрабатывающие, металлургические, текстильные, химические производства, предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых, обработке вкусовых веществ, древесины, животных и пищевых продуктов, производство электрической и тепловой энергии. Условно разрешенные виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; сооружения инженерно-технического обеспечения (газо, водо-, тепло-, электрообеспечения), канализация, связь, телефонизация). Санитарно-защитная зона предприятий. Ограничения:

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

2. Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения соответствующих органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной экологической и вневедомственных экспертиз и управлений государственной противопожарной службы с организацией санитарно-защитных зон.

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

4. В зоне "П" виды землепользования, указанные в п. 1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях: соответствия разрешенным видам землепользования для соответствующей территориальной зоны; наличия положительного заключения соответствующего Центра Роспотребнадзора.

"СХ" Зона общественных огородов, полей, садов.

Зона сельскохозяйственного использования СХ - земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий. Используемых в целях удовлетворения потребностей населения.

к землям сельскохозяйственного использования относятся земли, занятые пашнями, садами, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями. Указанные земли могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения их использования в соответствии с правилами застройки согласно действующему законодательству.

Основные разрешенные виды использования: сады, огороды, пашни, сенокосы, пастбища, питомники и т.д.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: жилой дом (одноквартирный), садовый дом, строения для содержания мелких домашних животных и птицы, индивидуальные бани. Хозяйственные постройки для хранения садового инвентаря. Теплицы, оранжереи, надворные туалеты. Емкости для хранения воды на индивидуальном участке, помещения для охраны, противопожарные водоемы, лесозащитные полосы.