ФГБОУ ВПО «САРАТОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

НАУЧНО-ВНЕДРЕНЧЕСКИЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ (НВОЦ «ГИС-ЦЕНТР»)

**Заказчик:**

**Администрация**

**Екатериновского муниципального района Саратовской области**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ТЕРРИТОРИИ**

**НОВОСЕЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЕКАТЕРИНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Утверждены решением районного Собрания Екатериновского муниципального района Саратовской области от 09 марта 2017 года № 8-63 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования Екатериновского муниципального района Саратовской области» (в редакции: решение районного Собрания Екатериновского муниципального района Саратовской области от 12 июля 2019 года №266, [от 23 декабря 2020 года №366](http://ekaterinovka.sarmo.ru/upload/medialibrary/75b/75ba762677eb2e285564250b64610fb4.docx))

**Научный руководитель проекта В.З. Макаров**

**Ответственный исполнитель проекта А.Н. Чумаченко**

**Главный инженер проекта В.А. Гусев**

**2012 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 4](#_Toc19936)

[Глава 1. Общие положения 4](#_Toc27079)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 4](#_Toc7163)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 7](#_Toc3031)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 9](#_Toc8269)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 12](#_Toc4219)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 13](#_Toc27184)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 13](#_Toc1411)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 13](#_Toc1194)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 14](#_Toc29827)

[Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях 14](#_Toc31483)

[Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке 14](#_Toc19383)

[Статья 9. Контроль за землепользованием и застройкой в части обеспечения применения Правил 15](#_Toc14981)

[Глава 4. Предоставление прав на земельные участки 16](#_Toc25285)

[Статья 10. Общие положения 16](#_Toc1272)

[Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории 16](#_Toc8885)

[Статья 11. Общие положения о планировке территории 16](#_Toc31984)

[Статья 12. Проекты планировки территории 18](#_Toc21151)

[Статья 13. Проекты межевания территорий 18](#_Toc26719)

[Статья 14. Градостроительные планы земельных участков 19](#_Toc22243)

[Глава 6. Публичные слушания, общественные обсуждения 21](#_Toc24449)

[Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях, общественных обсуждениях 21](#_Toc24281)

[Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд 23](#_Toc5160)

[Статья 16. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 23](#_Toc7525)

[Глава 8. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства 23](#_Toc31901)

[Статья 17. Подготовка проектной документации 23](#_Toc19160)

[Статья 18. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности или уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности…………………………………………………………..26](#_Toc18035)

[Статья 19. Строительство, реконструкция 27](#_Toc25329)

Глава 9. Снос объектов капитального строительства……………………………….34

Статья 20. Общие положения о сносе объектов капитального строительства………34

Статья 20.1. Осуществление сноса объекта капитального строительства……………35.

Статья 20.2. Особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями…………………………………………36

Статья 20.3. Особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов капитального строительства в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий……………………………………………………………… 40

[Глава 10. Внесение изменений в Правила 41](#_Toc26644)

[Статья 21. Действие Правил по отношению к Генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории 41](#_Toc11302)

[Статья 22. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила 42](#_Toc31967)

[Статья 23. Внесение изменений в Правила 43](#_Toc8275)

[Глава 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 45](#_Toc28620)

[Статья 24. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 45](#_Toc9176)

[Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 46](#_Toc28800)

[Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил 46](#_Toc8080)

[Статья 26. Контроль за использованием объектов недвижимости 46](#_Toc9464)

[Статья 27. Ответственность за нарушения Правил 46](#_Toc10222)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 47](#_Toc17585)

[Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории 47](#_Toc8165)

[Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территории 52](#_Toc21119)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 58](#_Toc9219)

[Статья 30. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новоселовского муниципального образования 58](#_Toc4528)

[Статья 31. Градостроительные регламенты\* 58](#_Toc1899)

[Статья 32. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах 70](#_Toc31146)

[Статья 33. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 70](#_Toc14734)

[Статья 34. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 71](#_Toc17198)

[ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ Новоселовского муниципального образования 76](#_Toc25307)

[Статья 35. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения 76](#_Toc17624)

[Статья 37. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений 77](#_Toc16549)

[Статья 38. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения 78](#_Toc15513)

[Статья 39. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства 78](#_Toc4724)

[Статья 40. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства 79](#_Toc19113)

[Статья 41. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий 81](#_Toc28651)

[Приложение 83](#_Toc25842)

[Объекты культурного наследия, расположенные на территории села Новоселовка 83](#_Toc11301)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ НОВОСЕЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Правила землепользования и застройки территории Новоселовского муниципального образования Екатериновского муниципального района Саратовской области (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, нормативными правовыми актами Екатериновского муниципального района, Новоселовского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Новоселовского муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

- г**радостроительная деятельность -** деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

* **территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
* **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
* **информационная система обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;
* **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
* **застройка** – создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;
* з**емлепользование** – это использование земельного участка, объекта капитального строительства на нем расположенного в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* **красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;
* **сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком;
* **публичный сервитут** устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;
* **частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;
* **градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
* **технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранении, перевозки, реализации и утилизации);
* **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
* **земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
* **застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;
* **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;
* **подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
* **строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
* **реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
* **капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;
* **ремонт текущий** – ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;
* **ремонт косметический** – восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;
* **инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;
* **благоустройство территории** - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;
* **муниципальные территории** – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении городского поселения в пределах городской черты, а также земли, переданные в ведение городского поселения, за её пределами;
* **прилегающая территория** - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;
* **проезжая часть** – основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;
* **жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
* **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;
* **малоэтажный жилой дом** – жилой дом блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;
* **среднеэтажный жилой дом** – многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем пять;
* **многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;
* **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);
* **прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
* **элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;
* **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
* **некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);
* **объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Новоселовском муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении территории в границах Новоселовского 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. Правила землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования вводятся в следующих целях:
3. создание условий для устойчивого развития территории Новоселовского муниципального образования на основе развития систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, улучшения качества окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
4. создание предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Генеральным планом Новоселовского муниципального образования правовых условий для планировки территории Новоселовского муниципального образования;
5. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
6. создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
7. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Новоселовского муниципального образования.
8. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
9. проведению градостроительного зонирования территории Новоселовского муниципального образования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
10. разделению (межеванию) территории муниципального образования на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории муниципального образования, её дальнейшего строительного освоения и преобразования ;
11. предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
12. подготовке оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
13. согласованию проектной документации;
14. контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
15. внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
16. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

* 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, 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 капитального строительства, независимо от форм собственности. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
  2. Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в границах Новоселовского муниципального образования, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:
  3. градостроительным регламентам части III настоящих Правил;
  4. ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
  5. ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
  6. иным ограничениям на использование объекта капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
  7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования объекта капитального строительства (часть III настоящих Правил) включает:

1. основные виды разрешенного использования объекта капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности (далее – СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
2. условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе с применением процедур публичных слушаний;
3. 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. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается при соблюдении действующих нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

Виды использования объекта капитального строительства, не предусмотренные частью III настоящих Правил, не являются разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть III Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

* 1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования объекта капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством в области градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1. при изменении одного вида разрешенного использования объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования объекта капитального строительства в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
3. собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.
   1. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объекта капитального строительства могут включать:
4. размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
5. минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;
6. предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;
7. максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
8. максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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

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

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

* 1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

- общественные туалеты;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

* 1. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 6 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.
  2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления.
  3. В случаях, если земельный участок и(или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления.
  4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объекта капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере градостроительной деятельности, обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1. опубликования Правил;
2. размещения Правил в сети «Интернет»;
3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в структурном подразделении органа местного самоуправления, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования;
4. предоставления по заявлениям физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

* 1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администрации Екатериновского муниципального района и администрации Новоселовского муниципального образования в отношении территории Новоселовского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
  2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
  3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1. имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);
2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 31 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 34 настоящих Правил;
3. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 31 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

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

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

Исключение составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативным стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

1. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения вида и интенсивности их использования, изменения параметров разрешенного строительства или реконструкции капитального строительства, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

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

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, 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.

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

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

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

В соответствии с законодательством настоящие Правила регулируют действия:

1. физических и юридических лиц, осуществляющих землепользование и застройку на территории Новоселовского муниципального образования;
2. органов, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил землепользования и застройки на территории Новоселовского муниципального образования.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

* 1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации Екатериновского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.
  2. Состав комиссии формируется главой района в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Екатериновского муниципального района.

* 1. В компетенцию комиссии входят:

1. организация и подготовка проектов документов по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципальных образований;
2. организация публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;
3. координация деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
4. рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
5. подготовка заключений по результатам публичных слушаний, а также проектов нормативно правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением правил землепользования и застройки муниципальных образований.
6. рассмотрение иных вопросов, касающихся реализации правил землепользования и застройки муниципальных образований.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативно-правовым актом главы района.

* 1. Решения комиссии принимаются решения по рассматриваемым вопросам открытым голосованием простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Комиссии. При равенстве голосов правом решающего голоса обладает председатель Комиссии.
  2. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, и могут быть предоставлены по заявлению физических или юридических лиц.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

Статья 9. Контроль за землепользованием и застройкой в части обеспечения применения Правил

1. Контроль за землепользованием и застройкой на территории Новоселовского муниципального образования осуществляется на основании действующего законодательства РФ.
2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

* по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

1. В целях сохранения объектов культурного наследия на территории Новоселовского муниципального образования особое регулирование градостроительной деятельности осуществляется под контролем уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

Глава 4. Предоставление прав на земельные участки

Статья 10. Общие положения

Предоставление земельных участков на территории Новоселовского муниципального образования осуществляется на основании Земельного кодекса РФ, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Саратовской области, актами органов местного самоуправления.

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

Статья 11. Общие положения о планировке территории

* 1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

К видам документации по планировке территории относятся:

1. проекты планировок без проектов межевания в их составе;
2. проекты планировок с проектами межевания в их составе;
3. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки);
4. проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
5. градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

Состав и содержание проектов планировки, подготавливаемых на основании документов территориально планирования Саратовской области, документов территориального планирования муниципальных образований Саратовской области, устанавливаются областным законодательством в сфере градостроительной деятельности.

* 1. Структурное подразделение органа местного самоуправления, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

1. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

* + 1. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
    2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 12. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

**Статья 13. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:
6. красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
7. линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
8. границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
9. границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
10. границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
11. границы территорий объектов культурного наследия;
12. границы зон с особыми условиями использования территорий;
13. границы зон действия публичных сервитутов.
14. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 14. Градостроительные планы земельных участков

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

* 1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:
  2. 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, и являются обязательным основанием для:

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

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

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

* 1. 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, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

* 1. В составе градостроительного плана земельного участка 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, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
4. информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
5. информация о разрешенном использовании земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
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 (далее – технические условия);
8. границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
   1. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Глава 6. Публичные слушания, общественные обсуждения

Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях, общественные обсуждения

1. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования (далее – публичные слушания) проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Предметом обсуждения на публичных слушаниях или общественных обсуждениях проводимых в соответствии с настоящими Правилами, являются:

1) проекты документов территориального планирования муниципального образования;

2) проект Правил  землепользования и застройки муниципального образования и предложений о внесении в них изменений;

3) вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) вопросы о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) проекты планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории;

6)  установление публичных сервитутов;

7) проект правил благоустройства территорий

1. Решение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам, указанным в части 2 настоящей статьи принимается Главой района  в форме постановления.
2. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте Родниковского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Продолжительность проведения публичных слушаний или общественных обсуждений устанавливается в решении о назначении публичных слушаний или общественных обсуждений и должна составлять:

1) по проектам генеральных планов и по проектам, предусматривающим внесение изменений в генеральные планы, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет два месяца;

2) по проектам правил землепользования и застройки и по проектам, предусматривающим внесение изменений в правила землепользования и застройки, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования таких проектов.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц;

3) по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительств, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет 28 дней;

4) по проектам планировки территории, проектам межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний составляет два месяца;

5) по проектам правил благоустройства территорий, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения об их результатах составляет два месяца.

8. Организация проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки возлагается на комиссию по землепользованию и застройке.

9. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений составляют Конституция Российской Федерации, федеральные законы Российской Федерации, законы Саратовской области, Устав муниципального образования, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

10. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

11. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](http://home.garant.ru/#/document/12138258/entry/3903)  Градостроительного кодекса Российской Федерации  , также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

12. Документами публичных слушаний или общественных обсуждений являются протокол и заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

13. Публичные слушания или общественные обсуждения проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний или общественные обсуждения в дни официальных праздников не допускается.

14. Финансирование мероприятий, связанных с организацией и проведением общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам генерального плана, правил землепользования и застройки, планировки территорий и межевания территорий, по проектам правил благоустройства территорий, по проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, осуществляется за счет средств бюджета района, в пределах, предусмотренных на эти цели решением Екатериновского районного Собрания о бюджете района на очередной финансовый год.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Статья 16. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливается законодательством Российской Федерации.

Глава 8. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства

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

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

Статья 17. Подготовка проектной документации

* 1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.
  2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.
  3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.
  4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

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

* 1. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю. Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1. градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 20 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
2. результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
3. технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
4. иные определенные законодательством документы и материалы.

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

* 1. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

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

* 1. Технические условия подготавливаются:

1. при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
2. по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

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

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

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

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

* 1. пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
  2. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
  3. архитектурные решения;
  4. конструктивные и объемно-планировочные решения;
  5. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
  6. проект организации строительства объектов капитального строительства;
  7. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
  8. перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
  9. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
  10. проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
  11. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

* 1. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1. градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
2. техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
3. результатами инженерных изысканий;
4. техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).
   1. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет её на государственную экспертизу.

Статья 18. **Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке,**

**уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности или уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности**

1. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в администрации района заявление о выдаче разрешения на строительство на имя Главы района, в связи с осуществлением своих полномочий по решению вопросов местного значения в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в порядке предусмотренном административным регламентом оказания муниципальной услуги по его выдаче.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого на имя Главы района, в связи с осуществлением своих полномочий по решению вопросов местного значения в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в порядке предусмотренном административным регламентом оказания муниципальной услуги по его выдаче.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки (внесения изменений) на государственный кадастровый учет построенного (реконструированного) объекта капитального строительства, государственной регистрации прав (внесения изменений) в единый государственный реестр недвижимости.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Администрацией района.

5. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает в Администрацию района способами и в соответствии с положениями, указанными в ст. 51.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и в регламенте оказания соответствующей муниципальной услуги уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

6. После проверки представленных застройщиком документов Администрация направляет застройщику способами и в соответствии с положениями, указанными в ст. 51.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и в регламенте оказания соответствующей муниципальной услуги уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

7. В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 статьи 51.1. Градостроительного Кодекса, или документов, предусмотренных [пунктами 2](consultantplus://offline/ref=16D1E7E4E1FCEF3FDFD030395CBEB49F5C02F40F27ACEB16DCFF8B07EAC1834F95C5A26DB4F0CAF27DDD041349C803523ED4E159D086P5qCF) - [4 части 3](consultantplus://offline/ref=16D1E7E4E1FCEF3FDFD030395CBEB49F5C02F40F27ACEB16DCFF8B07EAC1834F95C5A26DB4F0CCF27DDD041349C803523ED4E159D086P5qCF) статьи 51.1. Градостроительного Кодекса и на основании регламента оказания соответствующей муниципальной услуги, Администрация района в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

8. Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием Администрацией района строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 статьи 51.1. Градостроительного Кодекса.

9. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает в Администрацию района способами и в соответствии с положениями, укаазнными в ст. 51.1 Градостроительного Кодекса Российсколй Федерациии и в регламенте оказания соответствующей муниципальной услуги уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства).

10. В случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных [абзацем первым части 16](#Par0) статьи 55 Градостроительного Кодекса, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных [пунктами 1](#Par1) - [3 части 16](#Par3) статьи 55 Градостроительного Кодекса, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось (в том числе было возвращено застройщику в соответствии с [частью 6 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=630AA20B2B778CCCC198F1E4E751ADC80156467B918DA20F2993443B1017FFD641642A247BF15466F10582B0D2662B055DCD5D9B12DFR9e4G) настоящего Кодекса), Администрация района в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в Администрацию района уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве). В случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства;

2) проверяет путем осмотра объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома соответствие внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома описанию внешнего вида таких объекта или дома, являющемуся приложением к уведомлению о планируемом строительстве (при условии, что застройщику в срок, предусмотренный [пунктом 3 части 8 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=630AA20B2B778CCCC198F1E4E751ADC80156467B918DA20F2993443B1017FFD641642A2478F85966F10582B0D2662B055DCD5D9B12DFR9e4G) настоящего Кодекса, не направлялось уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке по основанию, указанному в [пункте 4 части 10 статьи 51.1](consultantplus://offline/ref=630AA20B2B778CCCC198F1E4E751ADC80156467B918DA20F2993443B1017FFD641642A2478F95D66F10582B0D2662B055DCD5D9B12DFR9e4G) настоящего Кодекса), или типовому архитектурному решению, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, в случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в границах исторического поселения федерального или регионального значения;

3) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

4) проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;

5) После проверки в течении 7-ми рабочих дней представленных застройщиком документов и объекта строительства (реконструкции) в соответствии с ч. 19 ст. 55 Градостроительного Кодекса Администрация направляет застройщику способами и в соответствии с положениями, указанными в ст. 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и в регламенте оказания соответствующей муниципальной услуги направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

12. Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства Администрацией района в орган регистрации прав, а также:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному [пунктом 1](#Par17) или [2 части 20](#Par18) статьи 55 Градостроительного Кодекса;

2) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному [пунктом 2 части 20](#Par18) статьи 55 Градостроительного Кодекса;

3) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному [пунктом 3](#Par19) или [4 части 20](#Par20) статьи 55 Градостроительного Кодекса.

Статья 19. Строительство, реконструкция

* 1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).
  2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.
  3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за десять рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1. копия разрешения на строительство;
2. проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
3. копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
4. общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
5. положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.
   1. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
   2. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
   3. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.
   4. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
   5. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:
6. государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или её модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи;
7. строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 10 настоящей статьи.
   1. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка:
8. соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
9. наличия разрешения на строительство;
10. выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного Кодекса РФ.

В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

* 1. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
  2. уполномоченным органом исполнительной власти Саратовской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

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

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

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

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

В процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно- технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Глава 9. Снос объектов капитального строительства**

Статья 20. Общие положения о сносе объектов капитального строительства

1. Снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами, на основании решения суда или Администрации района.

2. В целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик обеспечивает подготовку проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства в качестве самостоятельного документа, за исключением случаев, предусмотренных [частями 3](#Par7) и [8](#Par12) настоящей статьи. Подготовка проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства осуществляется специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в области архитектурно-строительного проектирования.

3. Подготовка проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства не требуется для сноса объектов, указанных в [пунктах 1](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC39C274BBEC526F0D650313E5ECFFBDBFE9B109Z6U0M) - [3 части 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB75B4E40F351D614A44E9F0FFA1A0E9AF0A688EZAUCM) Градостроительного Кодекса. В этом случае застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу таких объектов капитального строительства.

4. Подготовка проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства осуществляется на основании результатов и материалов обследования объекта капитального строительства в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями, требованиями в области охраны окружающей среды, требованиями безопасности деятельности в области использования атомной энергии, требованиями к осуществлению деятельности в области промышленной безопасности.

5. Требования к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. В случае, если снос объекта капитального строительства планируется осуществлять с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в [части 2 статьи 8.3](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC39C37CBAEC526F0D650313E5ECFFBDBFE9B109Z6U0M) Градостроительного Кодекса, застройщик или технический заказчик обеспечивает подготовку сметы на снос объекта капитального строительства.

7. В случае, если снос объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленном в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, в соответствии с Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами обеспечивается органом государственной власти или Администрацией района, функции застройщика выполняют указанные органы или лица, с которыми указанными органами заключен договор о сносе указанного объекта капитального строительства.

8. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи сноса объекта капитального строительства в целях строительства нового объекта капитального строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Снос объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном [главой 6](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB75BBE401351D614A44E9F0FFA1A0E9AF0A688EZAUCM) Градостроительного Кодекса («Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства») для строительства объектов капитального строительства.

Статья 20.1. Осуществление сноса объекта капитального строительства

1. Снос объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со ст. 55.31. Градостроительного Кодекса

2. Уведомлять о начале работ по сносу не требуется, если работы по сносу объекта капитального строительства, не связанному со строительством или реконструкцией объекта капитального строительства на месте снесенного объекта, начаты до 04.08.2018

3. В целях сноса объекта капитального строительства и в случае, если объект капитального строительства расположен на межселенной территории застройщик или технический заказчик подает в Администрацию Екатериновского района, уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства.

4. К уведомлению о планируемом сносе объекта капитального строительства, за исключением объектов, указанных в [пунктах 1](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC39C274BBEC526F0D650313E5ECFFBDBFE9B109Z6U0M) - [3 части 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB75B4E40F351D614A44E9F0FFA1A0E9AF0A688EZAUCM) Градостроительного Кодекса, прилагаются следующие документы:

1) результаты и материалы обследования объекта капитального строительства;

2) проект организации работ по сносу объекта капитального строительства.

5. Администрация Екатериновского муниципального района, в которую поступило уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства, в течение семи рабочих дней со дня поступления этого уведомления проводит проверку наличия документов, обеспечивает размещение этих уведомления и документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и уведомляет о таком размещении Службу государственного строительного надзора Саратовской области. В случае непредставления документов, указанных в [части 10](#Par40) настоящей статьи, Администрация Екатериновского муниципального района запрашивает их у заявителя.

5. Застройщик или технический заказчик не позднее семи рабочих дней после завершения сноса объекта капитального строительства а ,также если такой земельный участок находится на межселенной территории подает в Администрацию Екатериновского муниципального района, либо направляет в Администрацию Екатериновского муниципального района уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства.

6. Формы уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства, уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

7. Администрация Екатериновского муниципального района, в которую поступило уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства, в течение семи рабочих дней со дня поступления этого уведомления обеспечивает размещение этого уведомления в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и уведомляет об этом Службу государственного строительного надзора Саратовской области.

Статья 20.2. Особенности сноса самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями

1. Снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или Администрации Екатериновского муниципального района, принимаемого в соответствии со [статьей 222](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF377750A4C50640D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB74BDEF01351D614A44E9F0FFA1A0E9AF0A688EZAUCM) Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Администрация Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных [пунктом 1 статьи 222](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF377750A4C50640D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB7CBCE60D6A18745B1CE6F3E0BEA3F5B30869Z8U7M) Гражданского кодекса Российской Федерации, обязана рассмотреть указанные уведомление и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

1) принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных [пунктом 4 статьи 222](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF377750A4C50640D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB7CBCEF0D6A18745B1CE6F3E0BEA3F5B30869Z8U7M) Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) направить, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

3. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

4. В течение семи рабочих дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями Администрация Екатериновского муниципального района, принявшая соответствующее решение, обязана направить копию соответствующего решения лицу, осуществившему самовольную постройку, а при отсутствии у Администрации Екатериновского муниципального района сведений о таком лице правообладателю земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка.

5. В случае, если лица, указанные в [части 4](#Par57) настоящей статьи, не были выявлены, Администрация Екатериновского муниципального района, принявшая решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в течение семи рабочих дней со дня принятия соответствующего решения обязана:

1) обеспечить опубликование сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

2) обеспечить размещение на официальном сайте Екатериновского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

6. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или Администрацией Екатериновского муниципального района.

7. В случае осуществления сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями лицом, которое создало или возвело самовольную постройку, либо лицом, с которым Администрацией Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, также Администрацией Екатериновского муниципального района заключен договор о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, которые не являются правообладателями земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, указанные лица выполняют функции застройщика.

8. В случае, если в установленный срок лицами, указанными в [части 6](#Par62) настоящей статьи, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11](#Par67) настоящей статьи, при переходе прав на земельный участок обязательство по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями в сроки, установленные в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4E5D650D4E2AAB8CB4EBF69B5F6A84A436C974A2E604204B300FZ1U9M) Российской Федерации, переходит к новому правообладателю земельного участка.

9. В случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, указанные в [части 6](#Par62) настоящей статьи, а в случаях, предусмотренных [частями 7](#Par63) и [13](#Par79) настоящей статьи, соответственно новый правообладатель земельного участка, Администрация Екатериновского муниципального района по своему выбору осуществляют снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

10. Снос самовольной постройки осуществляется в соответствии со [статьями 20.](#Par0) и 20.1. Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном [главой 6](consultantplus://offline/ref=2696DA69161CFEF62FB2A71B7EEDFAF3767C0F4A58670D4E2AAB8CB4EBF69B5F7884FC3ACB75BBE401351D614A44E9F0FFA1A0E9AF0A688EZAUCM) Градостроительного Кодекса («Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства»).

11. Лица, указанные в [части 6](#Par62) настоящей статьи, обязаны:

1) осуществить снос самовольной постройки в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки;

2) осуществить снос самовольной постройки либо представить в Администрацию Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, также в Администрацию Екатериновского муниципального района утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях приведения ее в соответствие с установленными требованиями при условии, что принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для сноса самовольной постройки;

3) осуществить приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в случае, если принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, установленный указанным решением для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями. При этом необходимо, чтобы в срок, предусмотренный [пунктом 2](#Par69) настоящей части, такие лица представили в Администрацию Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, также в Администрацию Екатериновского муниципального района утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

12. В случае, если указанными в [части 6](#Par62) настоящей статьи лицами в установленные сроки не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11](#Par67) настоящей статьи, Администрация Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, также Администрация Екатериновского муниципального района выполняет одно из следующих действий:

1) направляет в течение семи рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного [частью 11](#Par67) настоящей статьи для выполнения соответствующей обязанности, уведомление об этом в Администрацию Екатериновского муниципального района, уполномоченную на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности;

2) обращается в течение шести месяцев со дня истечения срока, предусмотренного [частью 11](#Par67) настоящей статьи для выполнения соответствующей обязанности, в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 3 части 13](#Par82) настоящей статьи;

3) обращается в течение шести месяцев со дня истечения срока, предусмотренного [частью 11](#Par67) настоящей статьи для выполнения соответствующей обязанности, в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его передаче в государственную или муниципальную собственность при условии, что самовольная постройка создана или возведена на земельном участке, находящемся в частной собственности, и такой земельный участок расположен в границах территории общего пользования, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 3 части 13](#Par82) настоящей статьи.

13. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется Администрацией Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, также Администрацией Екатериновского муниципального района в следующих случаях:

1) в течение двух месяцев со дня размещения на официальном сайте Екатериновского муниципального районав информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемых сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями лица, указанные в [части 6](#Par62) настоящей статьи, не были выявлены;

2) в течение шести месяцев со дня истечения срока, установленного решением суда или Администрации Екатериновского муниципального района о сносе самовольной постройки либо решением суда или Администрации Екатериновского муниципального района о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лица, указанные в [части 6](#Par62) настоящей статьи, не выполнили соответствующие обязанности, предусмотренные [частью 11](#Par67) настоящей статьи, и земельный участок, на котором создана или возведена самовольная постройка, не предоставлен иному лицу в пользование и (или) владение либо по результатам публичных торгов не приобретен иным лицом;

3) в срок, установленный решением суда или Администрацией Екатериновского муниципального района о сносе самовольной постройки либо решением суда или Администрации Екатериновского муниципального района о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, лицами, указанными в [части 6](#Par62) настоящей статьи, не выполнены соответствующие обязанности, предусмотренные [частью 11](#Par67) настоящей статьи, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на неделимом земельном участке, на котором также расположены объекты капитального строительства, не являющиеся самовольными постройками.

14. В течение двух месяцев со дня истечения сроков, указанных соответственно в [пунктах 1](#Par80) - [3 части 13](#Par82) настоящей статьи, Администрация Екатериновского муниципального района по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, также Администрация Екатериновского муниципального района обязана принять решение об осуществлении сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями с указанием сроков таких сноса, приведения в соответствие с установленными требованиями.

15. В случаях, предусмотренных [пунктами 2](#Par81) и [3 части 13](#Par82) настоящей статьи, Администрация Екатериновского муниципального района, осуществившая снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, вправе требовать возмещения расходов на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями от лиц, указанных в [части 6](#Par62) настоящей статьи, за исключением случая, если в соответствии с федеральным законом орган местного самоуправления имеет право на возмещение за счет казны Российской Федерации расходов местного бюджета на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями.

**Статья 20.3. Особенности сноса объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, или приведения таких объектов капитального строительства в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий**

1. Объект капитального строительства, расположенный в границах зоны с особыми условиями использования территории, подлежит сносу или приведению в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, в случае, если режим указанной зоны не допускает размещения такого объекта капитального строительства и иное не предусмотрено федеральным законом.

2. В случае, предусмотренном [частью 1](#Par89) настоящей статьи, снос объекта капитального строительства (за исключением объекта капитального строительства, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, кроме случаев, если решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принято исключительно в связи с несоответствием указанного объекта капитального строительства предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, строений, сооружений, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами, требованиями разрешения на строительство) или его приведение в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем самостоятельно либо на основании соглашения о возмещении убытков, причиненных ограничением прав указанных собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории. Указанное соглашение о возмещении убытков заключается собственником объекта капитального строительства или собственниками помещений в нем с правообладателем здания или сооружения, в связи с размещением которых установлена зона с особыми условиями использования территории, в случае установления зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемого строительства или реконструкции здания или сооружения с застройщиком, а при отсутствии указанных правообладателя или застройщика или в случае установления зоны с особыми условиями использования территории по основаниям, не связанным с размещением здания или сооружения, с Администрацией Екатериновского муниципального района, принявшей решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории либо установившими границы зоны с особыми условиями использования территории, возникающей в силу федерального закона. В случае недостижения соглашения о возмещении убытков снос такого объекта капитального строительства или его приведение в соответствие осуществляется исключительно на основании решения суда.

3. Указанное в [части 2](#Par90) настоящей статьи соглашение о возмещении убытков должно предусматривать в том числе условие о сносе объекта капитального строительства либо приведении объекта капитального строительства и (или) его разрешенного использования (назначения) в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории. Заключение данного соглашения, возмещение убытков, причиненных ограничением прав собственника объекта капитального строительства, собственников помещений в нем, нанимателей по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляются в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

4. В случае, если установление зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования объекта капитального строительства в соответствии с его разрешенным использованием (назначением) (за исключением объекта капитального строительства, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, кроме случаев, если решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принято исключительно в связи с несоответствием указанного объекта капитального строительства предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, строений, сооружений, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами, требованиями разрешения на строительство), по требованию собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем указанные в [части 2](#Par90) настоящей статьи правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых установлена зона с особыми условиями использования территории, Администрация Екатериновского муниципального района обязана в соответствии с земельным законодательством выкупить такой объект капитального строительства.

Глава 10. Внесение изменений в Правила

Статья 21. Действие Правил по отношению к Генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории

* 1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденный решением Совета Новоселовского муниципального образования Генеральный план, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.
  2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления по представлению соответствующих заключений, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, Комиссия по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1. подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план Новоселовского муниципального образования;
2. приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
3. подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 22. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

1. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.
2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:
3. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
4. органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
5. органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
6. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
7. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 23. Внесение изменений в Правила

* 1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.
  2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе района.
  3. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.
  4. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает указанное решение на официальном сайте (при наличии такого сайта) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
  5. Глава района после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в статье 22 настоящих правил, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в статье 22 настоящих правил , может быть обжаловано главой района в суд.
  6. Администрация Екатериновского муниципального района осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Новоселовского муниципального образования, схемам территориального планирования Екатериновского муниципального района, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.
  7. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Екатериновского муниципального района направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
  8. Глава района при получении от администрации Екатериновского муниципального района проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
  9. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на проведение публичных слушаний глава района в обязательном порядке обеспечивает его опубликование.
  10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Екатериновского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального района, настоящими Правилами. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
  11. В случае подготовки Правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.
  12. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Новоселовского муниципального образования и представляет измененный проект Правил землепользования и застройки главе района. Обязательными приложениями к проекту измененных Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
  13. Глава района в течение десяти дней после представления ему проекта измененных Правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Екатериновское районное Собрание Екатериновского муниципального района Саратовской области для утверждения или об отклонении проекта измененных Правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
  14. Екатериновское районное Собрание Екатериновского муниципального района Саратовской области по результатам рассмотрения проекта измененных Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки или направить проект измененных Правил землепользования и застройки главе района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
  15. Измененные Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте органа местного самоуправления (при наличии такого сайта).
  16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных Правил землепользования и застройки в судебном порядке.
  17. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Изменения в статью 29 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 24. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

* 1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Новоселовского муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.
  2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Новоселовского муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

правообладателем получено заключение органа градостроительства о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

* 1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляться в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.
  2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.
  3. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Саратовской области в соответствии с федеральными законами.
  4. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.
  5. Право на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 26. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

Статья 27. Ответственность за нарушения Правил

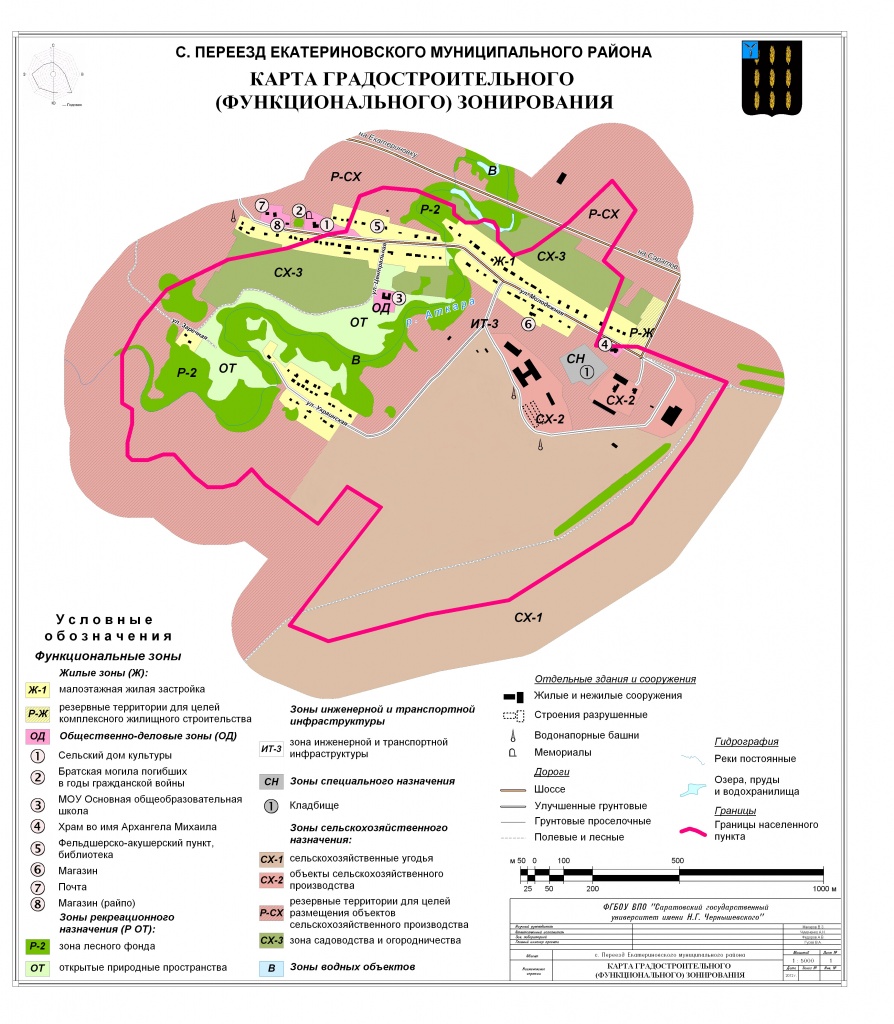
За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Саратовской области, иными нормативными правовыми актами.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

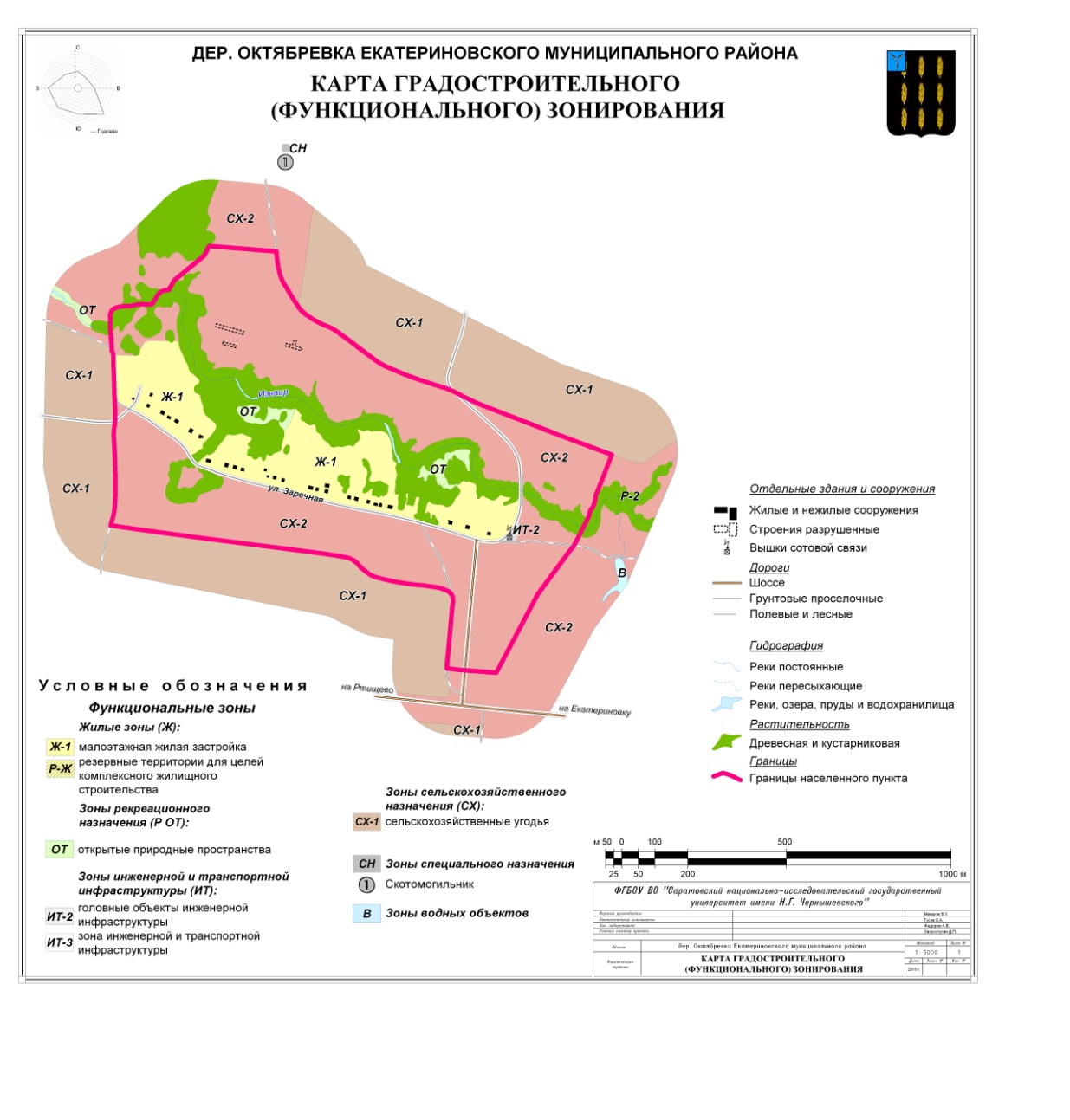
Статья 28. Карта градостроительного зонирования территории





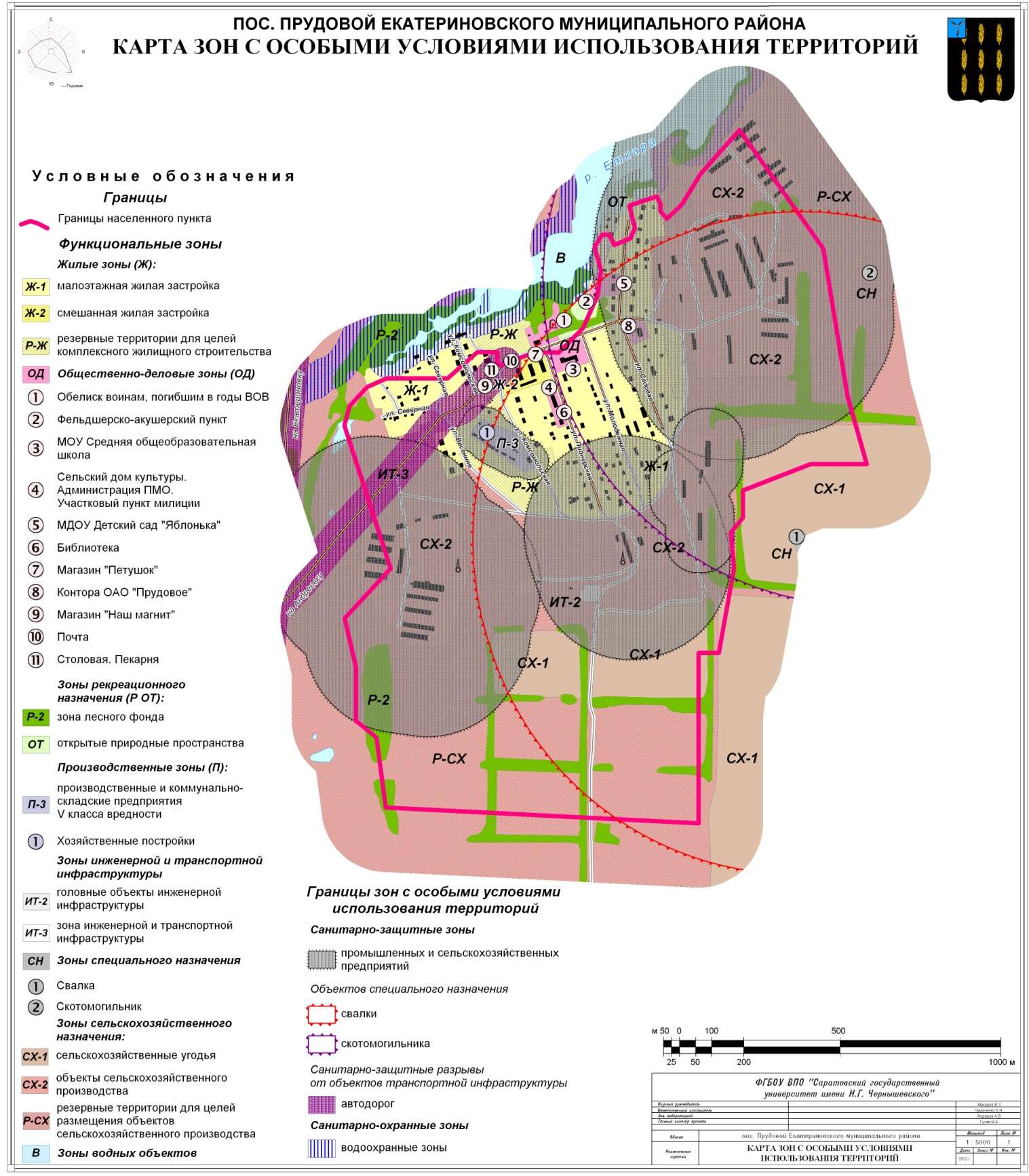


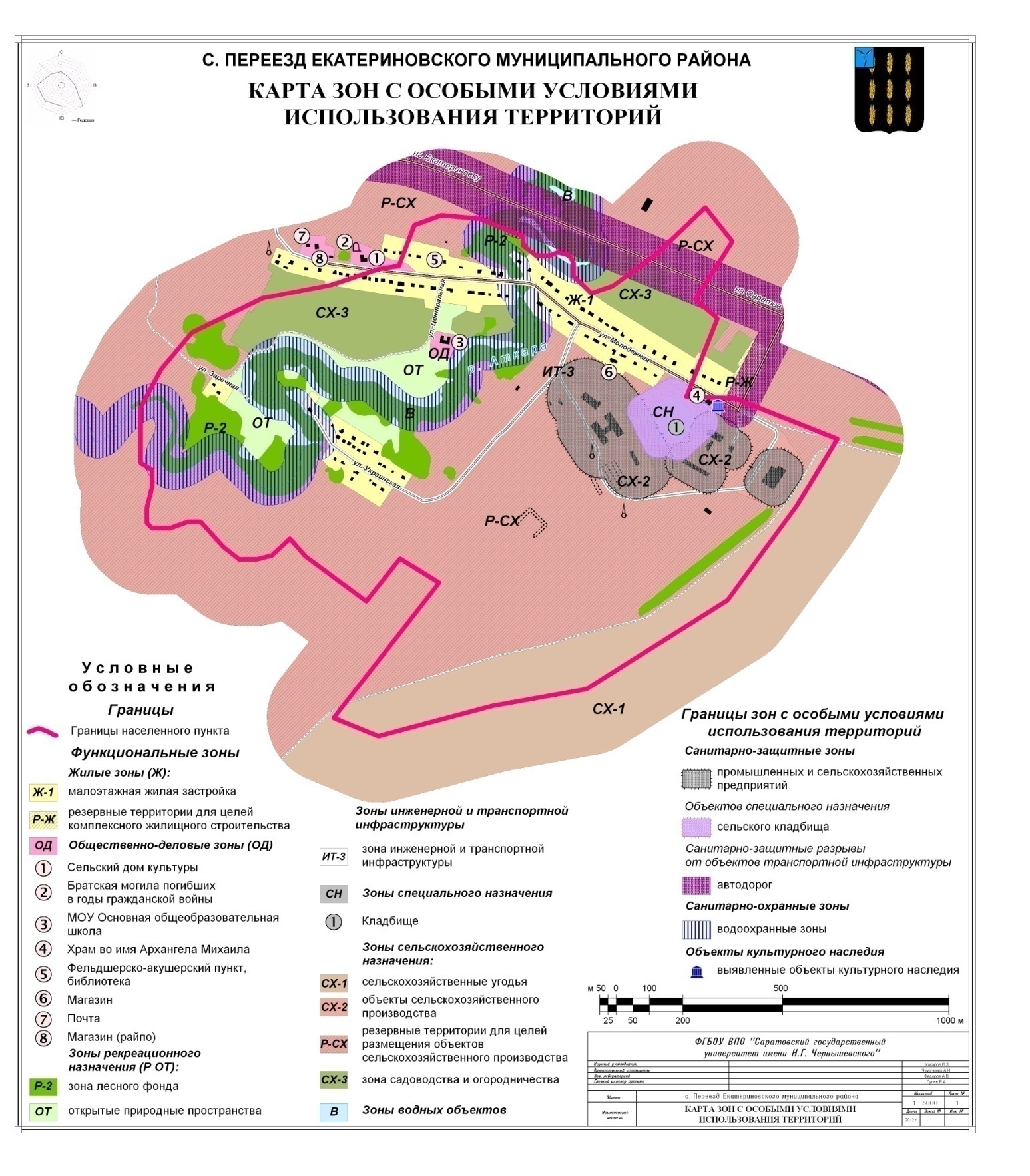
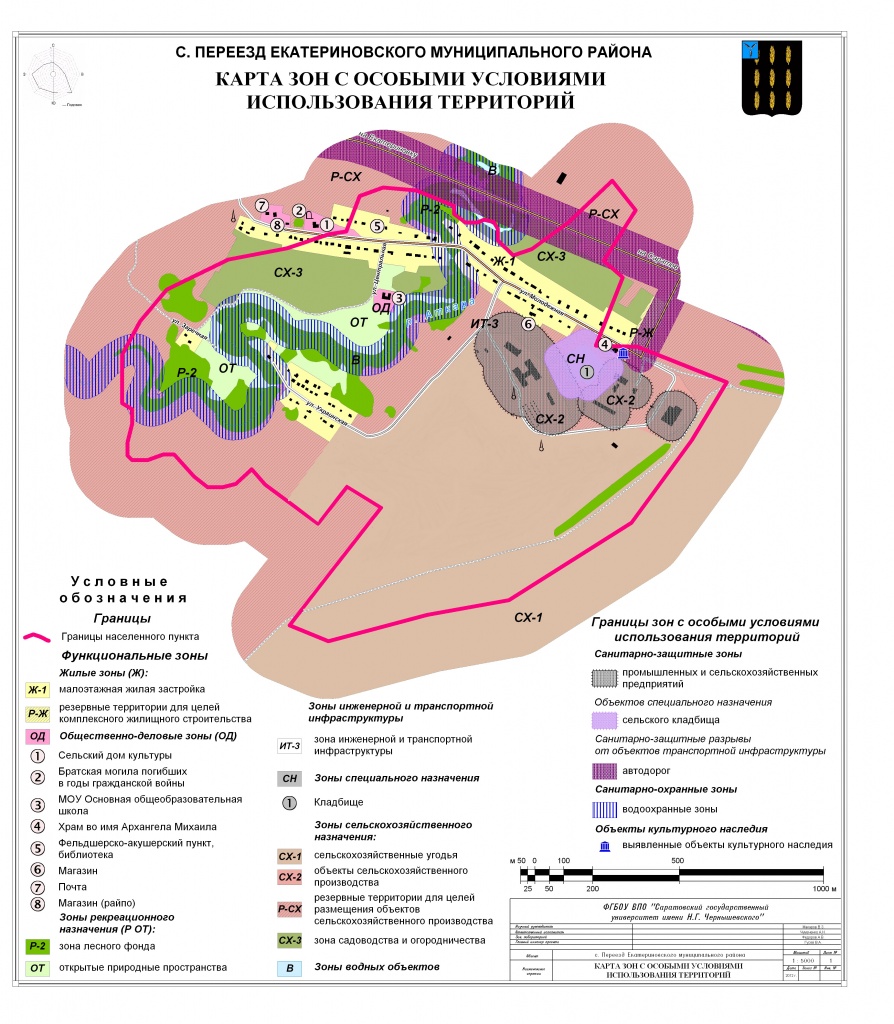


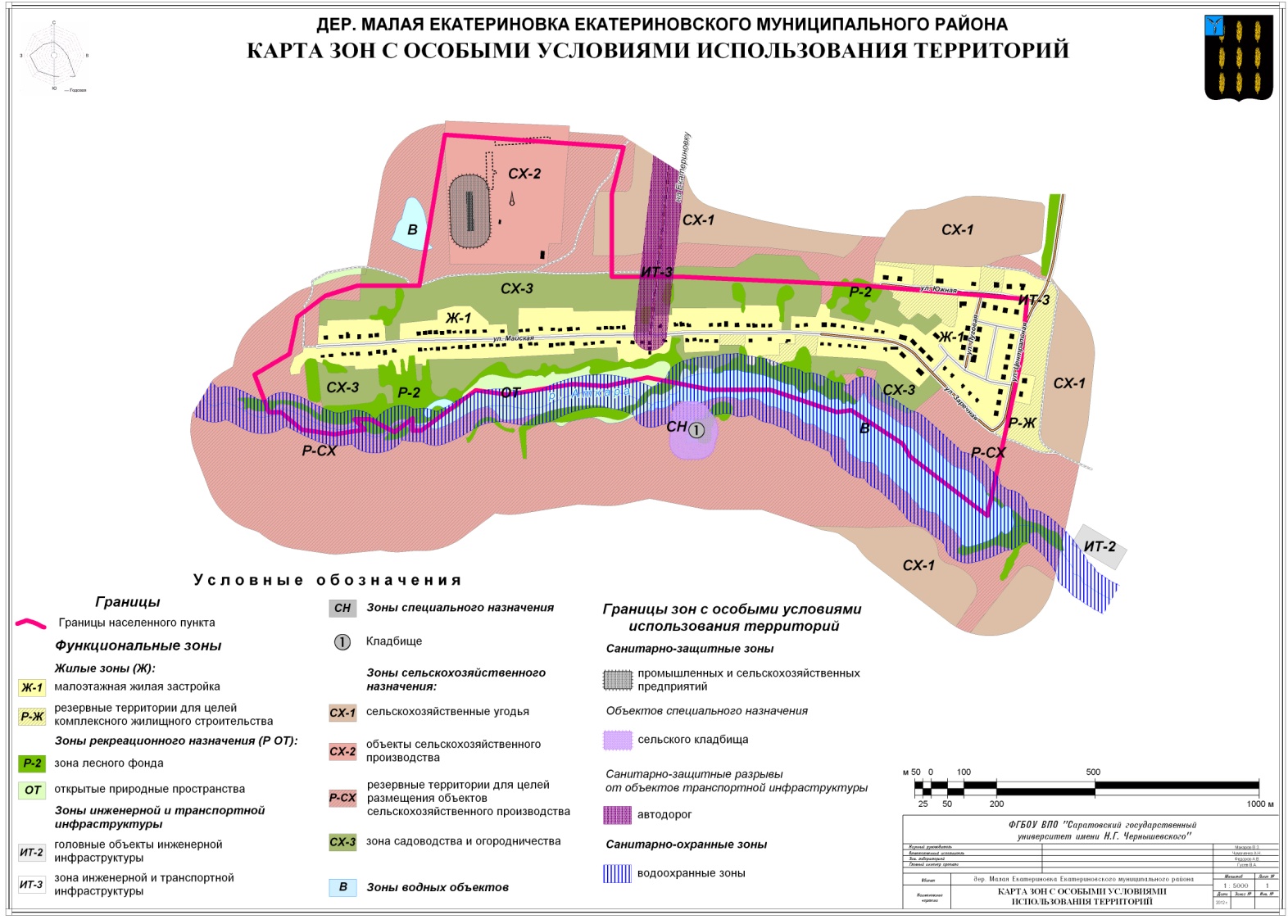


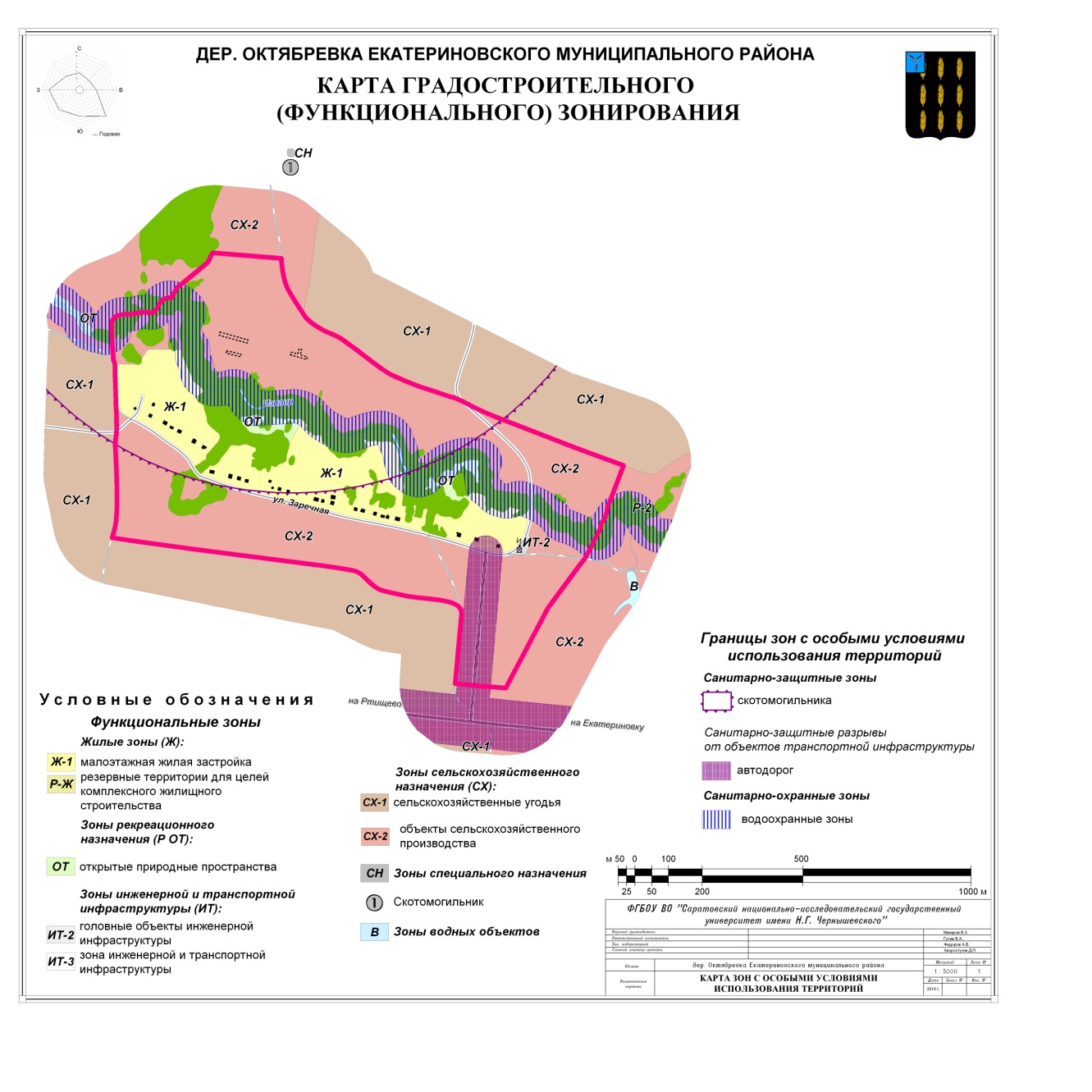
Статья 29. Карта зон с особыми условиями использования территории











\*Примечания к Статье 29. Карта зон с особыми условиями использования территорий.

Настоящая карта отображает:

1. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (см. Приложение).

Настоящая карта разработана в соответствии с Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с Законом Саратовской области от 01.11.2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26.4.2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом № ИП-6272 от 27 декабря 1985 г.

При разработке карты использованы: государственный список памятников истории и культуры Саратовской области; материалы архива комитета по охране культурного наследия Саратовской области.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Новоселовского муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Размеры санитарно-защитных зон предприятий и объектов специального назначения (кладбищ, скотомогильников) установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
2. Водоохранные зоны:

На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 253 от 28 апреля 2007 г. «О порядке ведения государственного водного реестра».

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Статья 30. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новоселовского муниципального образования

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды территориальных зон** | **Состав территориальных зон** |
| **жилые зоны**  **Ж** | **Ж-1** – малоэтажная жилая застройка  **Ж-2** – смешанная жилая застройка  **Р-Ж** – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства |
| **общественно-деловые зоны**  **ОД** | **ОД** – центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения; учреждения образования; учреждения здравоохранения  **Р-ОД** – резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки |
| **производственные зоны**  **П** | **П-3** – производственные и коммунально-складские предприятия V класса вредности, СЗЗ до 50 м |
| **зоны рекреационного назначения**  **Р ОТ** | **Р-2** – зона лесного фонда  **ОТ** – открытые природные пространства |
| **зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**  **ИТ** | **ИТ-2** – головные объекты инженерной инфраструктуры  **ИТ-3** – зона инженерной и транспортной инфраструктуры |
| **зоны специального назначения**  **СН** | **СН** – кладбища, скотомогильники |
| **зоны сельскохозяйственного использования**  **СХ** | **СХ-1** – сельхозугодья  **СХ-2** – объекты сельскохозяйственного производства  **СХ-3** – зона садоводства и огородничества  **Р-СХ** – резервные территории для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства |
| **зоны водных объектов**  **В** | **В** – водные объекты (водотоки, водоемы) |

Статья 31. Градостроительные регламенты[[1]](#footnote-1)\*

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**Ж-1 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

*Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* для индивидуального жилищного строительства (2.1);
* для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
* блокированная жилая застройка (2.3);
* коммунальное обслуживание (3.1)
* бытовое обслуживание (3.3)
* магазины (4.4)
* служебные гаражи (4.9)
* земельные участки (территории) общего пользования (12.0).
* **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**
* среднеэтажная жилая застройка (2.5);
* хранение автотранспорта (2.7.1)
* автомобильный транспорт(7.2.).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

**Запрещается** размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 100-5000 м2;
2. минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16-32 м;
3. максимальное количество этажей зданий – 3;
4. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
5. максимальный процент застройки участка – 60%;
6. минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
7. минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
8. минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
9. минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;
10. требования к ограждению земельных участков:

* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
* ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
* характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Ж-2. Зона смешанной жилой застройки.**

*Зона смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 зтажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.*

*Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

* среднеэтажная жилая застройка (2.5.);
* обслуживание жилой застройки (2.7);
* земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* автомобильный транспорт(7.2.);
* спорт (5.1.).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1. минимальная площадь земельных участков – 300 м2;
2. минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 м;
3. максимальное количество этажей зданий – 5;
4. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;
5. максимальный процент застройки участка – 60%;
6. минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
7. минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
8. минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
9. минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;
10. требования к ограждению земельных участков:

* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
* ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
* характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Р-Ж. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.**

*Зона резервных территорий для целей комплексного жилищного строительства Р-Ж выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

*Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.*

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

**ОД – Общественно-деловые зоны**

*Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.*

*Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

* социальное обслуживание (3.2);
* бытовое обслуживание (3.3);
* образование и просвещение (3.5);
* культурное развитие (3.6)
* религиозное использование (3.7.)
* общественное управление (3.8);
* обеспечение научной деятельности (3.9);
* деловое управление (4.1);
* объекты торговли (4.2);
* рынки (4.3);
* магазины(4.4);
* банковская и страховая деятельность (4.5);
* общественное питание (4.6);
* гостиничное обслуживание (4.7);
* развлечения (4.8);
* земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* жилая застройка (2.0);
* ветиринарное обслуживание (3.10);
* турсисткое обслуживание (5.2.1);
* автомобильный транспорт (7.2);

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* спорт (5.1).

**Параметры застройки:**

1. минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
2. Максимальная площадь земельных участков - 5 га;
3. максимальное количество этажей зданий – 3;
4. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
5. максимальный процент застройки участка – 70%;
6. минимальный процент озеленения участка - 15%;
7. площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка
8. минимальный отступы строений от границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
9. требования к ограждению земельных участков:

* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
* ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;
* характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Р-ОД. Резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки.**

*Зона резервных территорий для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки Р-ОД выделена для формирования правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

*Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования общественно-деловой и коммерческой застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.*

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

**П-3. Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности, СЗЗ до 50 м.**

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.*

*Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

* легкая промышленность (6.3);
* пищевая промышленность (6.4);
* энергетика (6.7);
* связь (6.8);
* склады (6.9);
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* общественное использование объектов капитального строительства (3.0)
* предпринимательство (4.0);
* транспорт (7.0).

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* коммунальное обслуживание (3.1);
* здравоохранение (3.4);
* культурное развитие (3.6);
* обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
* Минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;
* максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - не подлежит установлению;

* предельное количество этажей - не подлежат установлению.
* Максимальный процент застройки территории - 70 %.
* Минимальный процент озеленения территории - 10 %.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:**

**ИТ-2. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры.**

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* транспорт (7.0);
* энергетика (6.7);
* связь (6.8);
* склады (6.9).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* коммунальное обслуживание (3.1).

**Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**ИТ-3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.**

*Зона ИТ-3 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.*

**Основные виды разрешенного использования территории объектов капитального строительства и земельных участков:**

- автомобильный транспорт (7.2);

- трубопроводный транспорт (7.5);

- гидротехнические сооружения (11.3);

- энергетика (6.7);

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* служебные гаражи (4.9);
* связь (6.8);
* общественное питание (4.6).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

**СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.**

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* растеневодство (1.1);
* животноводство (1.7).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
* ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);
* обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.**

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* животноводство (1.7);
* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
* обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
* пищевая промышленность (6.4);
* склады (6.9).
* для ведения личного подсобного хозяйства (2.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

**Параметры застройки:**

1. минимальная площадь земельных участков – 600 м2;
2. максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;
3. максимальное количество этажей зданий – не устанавливается;
4. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не устанавливается;
5. максимальный процент застройки участка – 70%;
6. минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
7. минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
8. требования к ограждению земельных участков:

* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**СХ-3. Зона садоводства и огородничества.**

*Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества как сезонного, так и круглогодичного использования.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:**

* ведение огороденичества (13.1);
* ведение садоводства (13.2);
* ведение дачного хозяйства (13.3).

**Параметры застройки:**

1. минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м2;
2. максимальное количество этажей зданий – 3;
3. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
4. максимальный процент застройки участка – 50%;
5. минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
6. минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
7. минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
8. требования к ограждению земельных участков:

* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
* ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и быть прозрачными.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Р-СХ. Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения.**

*Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения Р-СХ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства при перспективном градостроительном развитии.*

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

**Р. Зона рекреационного назначения.**

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны сельского поселения, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

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

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, 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-2. Зона лесного фонда.**

Градостроительные регламенты для территорий лесного фонда не устанавливаются (статья 36 п.6 ГК РФ).

**ОТ. Открытые природные пространства**

*Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).*

**Основные виды разрешённого использования:**

* запас (12.3)

Вспомогательные и условно-разрешенные виды использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОТ не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

*Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.*

**СН – зона специального назначения**

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* ритуальная деятельность (12.1);
* специальная деятельность (12.2);
* коммунальное обслуживание (3.1).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* религиозное использование (3.7);
* магазины (4.4).

**Вспомогательные виды мразрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* автомобильный транспорт (7.2).

**Параметры застройки:**

1. минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
2. максимальное количество этажей зданий – 2;
3. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 8 метров;
4. минимальный отступы строений от границы участка – 5 м;
5. максимальный процент застройки территории - не устанавливается.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ.**

Для зоны водных объектов регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 32. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

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 в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки.

По мере их разработки указанные параметры включаются в часть II настоящих Правил как дополнения к ним.

Статья 33. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

* + 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяется:

1. градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 38 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными в соответствии со статьей 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 29 настоящих Правил.
   * 1. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяются: Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Саратовской области от 1 ноября 2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом от 27 декабря 1985 г. № ИП–6272, которые применяются в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:
3. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:

* преимущественно по первоначальному назначению;
* все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:

* экскурсионный показ;
* благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;
* все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

1. ЗОНЫ ОХРАНЫ

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Новоселовского муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ:

**запрещаются:**

* любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
* раскопки, расчистки;
* посадка деревьев;
* рытье ям для хозяйственных и иных целей;
* устройство дорог и коммуникаций;
* использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников археологии, определенном действующим законодательством.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников археологии муниципального образования село Новоселовка в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Список объектов культурного наследия, расположенных на территории Новоселовского муниципального образования, приведен в Приложении.

Статья 34. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

* + 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяется:

1. градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 28 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.
   * 1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 29 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.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

* + 1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:
* Федеральный закон № 7-ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон № 52-ФЗ от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 3 июня 2006 г.;
* Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
  + 1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1. виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
2. условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

* + объекты для постоянного проживания людей;
  + коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
  + предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
  + склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
  + предприятия пищевых отраслей промышленности;
  + оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
  + комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
  + размещение спортивных сооружений;
  + парки;
  + образовательные и детские учреждения;
  + лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил:**

* зеленые насаждения;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.
  + 1. Водоохранные зоны выделяются в целях:
       - предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
       - предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
       - сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
       - Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:
       - виды запрещенного использования;
       - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

* + - * проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
      * использование навозных стоков для удобрения почв;
      * размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче — смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
      * складирование навоза и мусора;
      * заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
      * размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
      * размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
      * проведение рубок главного пользования;
      * осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
      * отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
      * складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
      * находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
      * длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
      * размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов)**

* + - * распашка земель;
      * применение удобрений;
      * складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
      * выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
      * установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
      * движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил:**

* + - * зеленые насаждения;
      * малые формы и элементы благоустройства;
      * размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
      * временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.
    1. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

**ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ Новоселовского муниципального образования**

Статья 35. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения

* + 1. К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности. Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.
    2. Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:
* до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
* до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 м по периметру собственной территории.

Статья 36. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

* комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, её окружающих или находящихся на ней;
* благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или её части;
* обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию,
* замену объектов некапитального типа и их комплексов.

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения – СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке.

1. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в неё изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа её использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.
2. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Саратовской области, Екатериновского муниципального района и администрации Новоселовского муниципального образования.

Статья 37. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Саратовской области, Екатериновского муниципального района и администрации Новоселовского муниципального образования.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

1. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

* выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
* обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
* проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
* производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

1. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.
2. Запрещается:

* установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
* самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

Статья 38. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

* 1. К элементам благоустройства относятся:
  2. малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
  3. коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
  4. произведения монументально-декоративного искусства – скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
  5. знаки адресации – аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
  6. памятные и информационные доски (знаки);
  7. знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
  8. элементы праздничного оформления.
  9. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное – относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

Статья 39. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Екатериновского муниципального района и администрации Новоселовского муниципального образования.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

1. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:
2. заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
3. на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
4. разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, на согласование;
5. при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
6. подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;
7. проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.
8. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.
9. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

Статья 40. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

1. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.
2. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения – требования СниП. Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.
3. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органном, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

1. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или кованого металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

1. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям. Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.
2. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений представительного органа муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.
3. Запрещено распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся на территории достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации».

Статья 41. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий

* 1. Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:

1. вертикальную планировку и организацию рельефа;
2. устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
3. устройство уличного освещения;
4. возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
5. озеленение.
   1. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.
   2. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.
   3. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.
   4. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.
   5. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

* 1. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

* 1. Бордюры, отделяющие тротуар от газона, должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.
  2. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.
  3. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:
  4. материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
  5. экологически опасные материалы;
  6. полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).
  7. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).
  8. Структура городских озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения. Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения — деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.
  9. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

* 1. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.
  2. Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация муниципального образования.

Приложение

**Объекты культурного наследия, расположенные на территории Новоселовского муниципального образования**

**Таблица 1.**

**Объекты культурного наследия села Новоселовка, не имеющие официального статуса**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Населенный пункт | Наименование объекта |
| 1 | c. Новоселовка | Памятник погибшим в годы ВОВ |

**Таблица 2.**

**Объекты культурного наследия пос. Прудовой, не имеющие официального статуса**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Населенный пункт | Наименование объекта |
| 1 | пос. Прудовой | Обелиск воинам, погибшим в годы ВОВ |
| 2 | c. Переезд | Православный приход Михаило-Архангельской церкви, 1900-1907 гг. |
| 3 | c. Переезд | Братская могила коммунистов, расстрелянных бандой Попова в 1924 г. |

1. \* указаны в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №540 от 1 сентября 2015 года «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [↑](#footnote-ref-1)