Общество с ограниченной ответственностью

**Научно-производственное предприятие "УНИВЕРСАЛ"**

614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б, тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33;

e-mail:universal1999@mail.ru ИНН 7447029806

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**населенного пункта**

**Р.П.ШАЛЯ шалинского городского округа**

**свердловской области**

**Заказчик работ: Управление архитектуры, градостроительства и землепользования Шалинского городского округа**

**Директор**

**ООО НПП «Универсал» Л.К. Трусова**

**Пермь, 2011 г.**

**СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

ООО НПП «Универсал» принимавших участие в проведении работ по разработке нормативного правового акта – Правил землепользования и застройки населенного пункта р.п. Шаля ШГО Свердловской области:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный инженер | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Рейзвих Сергей Рейнгольдович |
| Главный инженер проекта | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Катаева Анна Юрьевна |
| Архитектор | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Катаева Анна Юрьевна |
| Главный специалист по качеству | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Шуйкина Лидия Андреевна |
| Адрес: |  | 614017 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 25-Б |
| Контактные телефоны: |  | тел/факс: (342) 263-08-31, 263-08-33; |
| Электронный адрес: |  | universal1999@mail.ru |

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА Р.П.ШАЛЯ ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Р.П.ШАЛЯ. 5](#_Toc348352441)

[Глава 1.1. Общие положения. 5](#_Toc348352442)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 5](#_Toc348352443)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил. 8](#_Toc348352444)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение. 10](#_Toc348352445)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 12](#_Toc348352446)

[Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил. 12](#_Toc348352447)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. 12](#_Toc348352448)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам. 13](#_Toc348352449)

[Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Публичные слушания. 14](#_Toc348352450)

[Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку. 14](#_Toc348352451)

[Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Структурные подразделения администрации Шалинского городского округа и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование. 15](#_Toc348352452)

[Статья 9. Публичные слушания. 17](#_Toc348352453)

[Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. 22](#_Toc348352454)

[Статья 10. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства 22](#_Toc348352455)

[Статья 11. Принципы организации процесса подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции. 24](#_Toc348352456)

[Статья 12. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей и Шалинского городского округа. 27](#_Toc348352457)

[Статья 13. Порядок подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции по инициативе заявителей и органов местного самоуправления Шалинского городского округа. 31](#_Toc348352458)

[Статья 14. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей и администрации Шалинского городского округа. 39](#_Toc348352459)

[Статья 15. Порядок выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, а также администрации Шалинского городского округа. 42](#_Toc348352460)

[Статья 16. Порядок подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения. 45](#_Toc348352461)

[Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов. 46](#_Toc348352462)

[Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд. 46](#_Toc348352463)

[Статья 18. Установление публичных сервитутов. 47](#_Toc348352464)

[Глава 1.6. Строительные изменения недвижимости. 47](#_Toc348352465)

[Статья 19. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. 47](#_Toc348352466)

[Статья 20. Виды строительных изменений недвижимости. 47](#_Toc348352467)

[Статья 21. Общие зональные и специальные согласования строительных намерений. 48](#_Toc348352468)

[Статья 22. Разработка, согласование и проведение экспертиз проектной документации. Разрешение на строительство. 50](#_Toc348352469)

[Статья 23. Строительные изменения недвижимости и контроль за их производством. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости. 52](#_Toc348352470)

[Глава 1.7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки. 52](#_Toc348352471)

[Статья 24. Действие Правил по отношению к градостроительной документации. 52](#_Toc348352472)

[Статья 25. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила. 53](#_Toc348352473)

[Статья 26. Внесение дополнений и изменений в Правила. 53](#_Toc348352474)

[Статья 27. Отклонения от Правил. 54](#_Toc348352475)

[Статья 28. Ответственность за нарушения Правил. 54](#_Toc348352476)

[Статья 29. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 55](#_Toc348352477)

[Глава 1.8. О подготовке документации по планировке территории. 56](#_Toc348352478)

[Статья 30. Общие положения о планировке территории. 56](#_Toc348352479)

[Статья 31. Разработка документации по планировке территории. 56](#_Toc348352480)

[РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты. 59](#_Toc348352481)

[Статья 32. Перечень территориальных зон. 59](#_Toc348352482)

[Статья 33. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. 59](#_Toc348352483)

[Статья 34. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории и архитектуры. 76](#_Toc348352484)

[Статья 35. Дополнительные градостроительные регламенты по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям. 76](#_Toc348352485)

Правила землепользования и застройки населенного пункта р.п.Шаля Шалинского городского округа Свердловской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления городского округа, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом Шалинского городского округа, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории населенного пункта р.п.Шаля Шалинского городского округа Свердловской области.

**Термины «р.п.Шаля», «поселок» и словосочетания с этими терминами применяются как сокращенное наименование населенного пункта. Термин «Шалинский городской округ» применяются как «ШГО», «городской округ». Термин «Комиссия по застройке и землепользованию» применяется как «Комиссия».**

# РАЗДЕЛ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Р.П.ШАЛЯ.

## Глава 1.1. Общие положения.

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

В Правилах землепользования и застройки р.п.Шаля (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в статье 33 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

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

**Временный объект** – специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников;

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

**Градостроительная документация** - документация о градостроительном планировании развития территории поселка (генеральный план городского округа, проект черты населенного пункта, другая документация), а также о застройке территории поселка (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

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

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории населенного пункта в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.   
 **Дополнительные градостроительные регламенты** - дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным статьями 34, 35 настоящих Правил) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учетом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

**Зона (территориальная зона)** – зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

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

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

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

**Коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

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

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

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные: 1. Законами Свердловской области; 2. настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования р.п. Шаля, 3. строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов). Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

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

**Недвижимость** - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

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

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

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории). Утвержденная, согласованная и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

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

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Свердловской области, нормативным правовым актом Шалинского городского округа 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, устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

**Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке.

**Собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

**Подразделение администрации** – функциональное подразделение администрации городского округа (департамент, отдел, комитет, управление и другое), создаваемое Главой городского округа в целях осуществления полномочий по предметам ведения городского округа, перспективного планирования, решения текущих вопросов жизнеобеспечения поселка.

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

### Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят на территории р.п.Шаля систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении всей территории в границе населенного пункта на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

* защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
* обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
* контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении:

* материалов градостроительного зонирования территории поселка и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
* разделения (межевания) территорий населенного пункта на земельные участки;
* предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
* обоснования принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
* согласования проектной документации;
* приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
* предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* контроля за использованием и изменениями разрешенного вида использования объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
* обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
* внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

* нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.
* иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шалинского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории р.п.Шаля, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с Генеральным планом развития ШГО, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

**Градостроительным регламентом определяется** правовой режим 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.

**Действие градостроительного регламента не распространяется** на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятых линейными объектами, а именно: транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, использование территорий существующих и проектируемых автомобильных и железных дорог, а также технических зон инженерных сооружений и других линейных объектов, определяется их целевым назначением., перечни объектов, разрешенных к размещению в границах отвода указанных территорий, определяется соответствующими нормативными правовыми актами, утвержденными в установленном порядке. (статья 36 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ)

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (статья 36 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ).

В зонах особого градостроительного регулирования федерального, областного значения Правила действуют в части, не противоречащей установленным для этих зон ограничениям.

Порядок использования территорий общего пользования рабочего поселка Шаля утверждается Думой Шалинского городского округа.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* основным градостроительным регламентам;
* дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории и архитектуры - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* дополнительным градостроительным регламентам по экологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).

3. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;
* виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования, сопутствующий вид использования не считается разрешенным;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

* размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
* максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 21 настоящих Правил.

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

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

Администрация ШГО обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

* публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным Думой Шалинского городского округа порядком;
* предоставления Правил в р.п.Шаля;
* размещения Правил в сети Интернет;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Шалинского городского округа и Шалинской поселковой администрации;
* предоставления структурным подразделениям администрации городского округа, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам);
* размещения Правил в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке статьи 9 настоящих Правил.

## Глава 1.2. 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 городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

* имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 33 настоящих Правил);
* 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 в градостроительных регламентах статьей 33 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением Главы Шалинского городского округа может быть придан статус несоответствия:

* производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
* объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

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

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

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением Главы Шалинского городского округа, принятом на основании решения Комиссии по застройке и землепользованию, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 5 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

## Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Публичные слушания.

### Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку.

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией ШГО по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в администрацию ШГО с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
* владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шалинского городского округа, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

* переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;
* разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

3. Лица, осуществляющие на территории р.п.Шаля землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

### Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Структурные подразделения администрации Шалинского городского округа и иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование.

1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при администрации Шалинского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации Шалинского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми постановлением администрации Шалинского городского округа.

Комиссия по застройке и землепользованию:

* рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;
* рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;
* проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьей 9 настоящих Правил;
* подготавливает Главе Шалинского городского округа рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации городского округа, касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Председателем Комиссии является Глава ШГО.

По должности в состав Комиссии входят специалисты администрации:

По решению Думы ШГО в состав Комиссии включается 2 депутата.

В состав Комиссии назначается 2 человека, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций.

Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является специалистом администрации и не входит в ее состав.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

2. Комиссия по землепользованию и застройке является подразделением администрации ШГО, выполняющим функции органов местного самоуправления по вопросам регулировании градостроительной (строительной) деятельности на территории поселка, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением, утверждаемым постановлением администрации ШГО.

В обязанности Комиссия по землепользованию и застройке в части реализации и применения настоящих Правил входит:

* подготовка для Главы администрации ШГО и Думы ШГО регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них дополнений и изменений;
* участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;
* участие в согласовании градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, предоставление разрешений на строительство, участие в приемке завершенных строительством объектов;
* предоставление по запросу Комиссии заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
* организация и ведение градостроительного кадастра - информационной системы мониторинга процессов землепользования и застройки, состояния инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановки, состояния фонда застройки;
* ведение карты зонирования и внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;
* предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;
* проведение проверок строящихся, реконструируемых объектов (независимо от форм собственности и источников финансирования) на соблюдение технологии выполнения строительно-монтажных работ, соответствие строительства утвержденной проектной документации и на соблюдение организационно-правового порядка строительства, реконструкции;
* другие обязанности.

3. Администрация ШГО осуществляет свою деятельность на основании земельного законодательства Российской Федерации, Свердловской области, местных нормативных правовых актов, включая настоящие Правила, и Положения, утвержденные Главой Шалинского городского округа.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил администрация ШГО:

* по запросу Комиссии по застройке и землепользованию предоставляет ей заключения относительно специальных согласований, иных вопросов.
* участвует в разработке и осуществлении местной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений о дополнении и изменении Правил;
* участвует в организации торгов - аукционов, конкурсов по продаже земельных участков, а также права аренды земельных участков, участвует в проведении переговоров с заявителями о предоставлении земельных участков на правах собственности, аренды;
* согласовывает решения о предоставлении и изъятии земельных участков;
* осуществляет муниципальный контроль за использованием и охраной земель;
* осуществляет иные функции в соответствии с законодательством и Положением об управлении.

4. По вопросам применения настоящих Правил органы по охране и использованию памятников истории и архитектуры осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Свердловской области.

5. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

* по запросу Комиссии по застройке и землепользованию предоставляют ей 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.

### Статья 9. Публичные слушания.

1. Общие положения о публичных слушаниях:

1.1 Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2.1. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией ШГО решений по землепользованию и застройке.

3.1. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4.1. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации ШГО.

5.1. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

* публикации в местных газетах;
* объявления по радио и/или телевидению;
* объявления на официальном сайте администрации городского округа;
* вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6.1. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

2.Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил:

2.1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования поселка.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию ШГО. Заявление должно содержать:

* запрос о предоставлении специального согласования;
* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления администрация ШГО запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в администрацию ШГО в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки администрацией подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет Главе ШГО рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой ШГО не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

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

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

* необходимы для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского округа;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороныи предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе ШГО рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой ШГО не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

3.Публичные слушания по обсуждению градостроительной документации:

3.1 Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

3.2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

* уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
* на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);
* подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3.3. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

* документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
* требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
* требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
* иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

3.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

* информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
* дата, время и место проведения публичного слушания, контактный телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
* дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее четырех месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

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

3.6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе ШГО.

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

Глава ШГО с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории,
* о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
* об отклонении документации по планировке территории.

3.7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 3 подпунктом 3.4. настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

## Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

### Статья 10. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

1. Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

2. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется.

Распоряжение указанными землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации о застройке территории Шалинского городского округа предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Предоставление земельных участков для строительства в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов может осуществляться на торгах или без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации. Указанный порядок детализируется нормативными правовыми актами Свердловской области и Шалинского городского округа.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в установленном порядке и включают следующие действия:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

* подготовка проекта плана земельного участка (осуществляется путем разработки, согласования, проведения экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, межевания и его утверждения в установленном порядке);
* определение на основании настоящих Правил разрешенного использования земельного участка;
* определение технических условий подключения объектов планируемого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, инженерно-геологических условий для строительства;
* установление (на основе подготовленного проекта плана земельного участка) границ земельного участка на местности;
* принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
* публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

6. Решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

7. Решение (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в судебные органы.

В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка судебные органы в своем решении обязывает орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

### Статья 11. Принципы организации процесса подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

1. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

* гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
* земельным законодательством - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

2. Порядок подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, Правилами землепользования и застройки р.п.Шаля, а также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Шалинского городского округа распоряжаются сформированными земельными участками, расположенными в границах р.п.Шаля, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации.

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

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

5. Физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

6. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ являются свободными от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением, в порядке статьи 18 Правил землепользования и застройки р.п.Шаля, границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка.

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

7. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, сформирован и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием следующих документов:

* плана земельного участка, подготовленного по установленной форме в результате правового зонирования и планировки территории, утвержденного Главой ШГО;
* кадастрового плана земельного участка, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости на основе плана земельного участка, утвержденного Главой ШГО;
* заключений о технических условиях подключения к внеплощадочным (расположенным вне границ земельного участка) сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения.

Указанные документы комплектуются в виде пакета документов - паспорта земельного участка, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном порядке администрацией городского округа.

8. Действия по подготовке земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шалинского городского округа;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с законом о государственном кадастре недвижимости.

9. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются планы земельных участков и заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется статьями 30,31 настоящих Правил, градостроительным законодательством.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный Главой ШГО градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки межевого плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета.

Если в результате подготовки кадастрового плана возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка могут вноситься соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом ШГО.

Утвержденные Главой ШГО планы земельных участков являются:

* неотъемлемым приложением к договорам купли-продажи, договорам аренды земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель и предоставленных ШГО физическим, юридическим лицам для строительства;
* основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном статьей 22 настоящих Правил, градостроительным законодательством.

Порядок подготовки и предоставления заключений о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим законодательством.

10. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, являются кадастровые планы земельных участков, используемые для государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

11. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

* органов местного самоуправления Шалинского городского округа,
* физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по подготовке земельного участка, не стало победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты из средств, предоставленных Шалинскому городскому округу победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка.

12. Сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам:

* посредством торгов - аукционов, конкурсов;
* на правах собственности, аренды.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции определяется в соответствии с земельным законодательством, статьей 11 Правил землепользования и застройки р.п.Шаля, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шалинского городского округа.

13. Земельные участки подготавливаются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, Правилами землепользования и застройки р.п.Шаля, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления применительно к случаям:

1) подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, ШГО;

2) подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц:

* для осуществления реконструкции (после освобождения территории от прав третьих лиц) по инициативе заявителей, ШГО;
* для формирования кондоминиумов по инициативе домовладельцев, ШГО;

3) подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей, ШГО.

4) подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах краткосрочной аренды на срок не более одного года в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения.

### Статья 12. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей и Шалинского городского округа.

1. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей предусматривает следующее:

1.1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных, участков имеют право обратиться в администрацию ШГО с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом ШГО.

В заявке и, или прилагаемых к ней материалах:

* указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для подготовки земельного участка);
* указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки р.п.Шаля применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;
* содержится ходатайство о предоставлении администрации исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе ШГО проекта плана земельного участка, разработку которого на основании представленной администрации исходной информации готов обеспечить заявитель в составе схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории.

1.2. Администрация ШГО регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) решение о способе действий по планировке территории (посредством подготовки схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории - совмещенного проекта планировки и межевания, или проекта межевания);

2) предложение заявителю обеспечить: а) подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации б) подготовку проекта плана земельного участка и его утверждение в установлен ном порядке.

1.3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, путем:

* самостоятельных действий, если законом не определено иное,
* заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

Указанные договоры заключаются с органами, организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в подпункте 1.4 настоящей статьи.

1.4. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет администрация ШГО, то форма договора, указанного в подпункте 1.3 настоящей статьи, состав, стоимость и сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются нормативным правовым актом Шалинского городского округа.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 (или ином масштабе, определенном администрацией);

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

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

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

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является администрация ШГО, то информацию, указанную в подпунктах 2, 3, 4 данного пункта настоящей статьи, администрация получает от соответствующих органов, организаций на основании соглашений между администрацией ШГО и этими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

Стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

1.5. Заявитель (заказчик), подготовивший исходную информацию, имеет право заключить со специализированной организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта плана земельного участка, разрабатываемого в составе схемы межевания, или градостроительной документации - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания - в соответствии с заключением администрации ШГО, принятом в порядке подпункта 1.2 настоящей статьи).

Проект плана земельного участка, подготовленный в составе схемы межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных, участков, иных объектов недвижимости. Указанное согласование обеспечивает заявитель (заказчик).

Проект плана земельного участка, подготовленный в составе градостроительной документации - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания подлежит:

* согласованию и экспертизе уполномоченными органами, организациями в порядке, определенном законодательством;
* обсуждению посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 9 Правил землепользования и застройки рабочего поселка Шаля.

В случае, когда проект плана земельного участка подготовлен в составе градостроительной документации, заявитель (заказчик) обеспечивает проведение согласования, экспертизы, публичного слушания.

1.6. По завершении действий, указанных в подпункте 1.5 настоящей статьи, и при наличии комплекта документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц, администрация ШГО не позднее семи рабочих дней после поступления указанного комплекта документов направляет заключение Главе ШГО.

Глава ШГО в течение семи рабочих дней после поступления от администрации заключения и комплекта документов принимает правовой акт, содержащий:

1) решение об утверждении плана земельного участка как самостоятельного документа, или об утверждении градостроительной документации по планировке территории и плана земельного участка, (планов земельных участков) в составе этой документации;

2) предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, подготовку кадастрового плана земельного участка, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение 30 дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: а) формы торгов - аукциона, конкурса; б) органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); в) сроки подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов; г) даты проведения торгов;

4) обязательство ШГО возместить затраты заявителя на подготовку земельного участка в случае, если заявитель не станет победителем торгов.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно подпункту 2, дата проведения торгов может быть изменена, путем внесения дополнений и изменений в правовой акт.

1.7.Шалинский городской округ в соответствии с действующим законодательством обеспечивает:

* подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или нрава его аренды;
* проведение торгов;
* заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

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

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются затраты на обеспечение работ по подготовке земельного участка.

1.9. С победителем торгов Шалинский городской округ заключает договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение указанных договоров должно состояться в течение 30 дней со дня принятия решения о результатах торгов, если по соглашению с победителем торгов не определено иное.

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

1.10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, а также планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, его осуществление, приемку построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

2. Порядок подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе ШГО предусматривает следующее:

2.1. ШГО обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по подготовке свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2.2. Администрация ШГО организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков в рамках:

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

осуществляемых на основе утвержденного Главой ШГО плана работ по межеванию неразделенных на земельные участки сельских территорий жилого и иного назначения.

2.3. Указанные работы:

оплачиваются из средств местного бюджета, а их стоимость включаются как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков (или права их аренды), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

выполняются по договорам с администрацией ШГО физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого администрацией ШГО в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления ШГО.

2.4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией городского округа и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

* решение администрации ШГО о способе действий по планировке территории - посредством подготовки схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории (совмещенного проекта планировки и межевания, или проекта межевания);
* задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
* исходные данные в составе, определенном подпунктом 1.4 настоящего порядка, передаваемые администрацией ШГО подрядчику по договору.

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

* обеспечивает согласование администрацией ШГО подготовленного проекта плана земельного участка, совместно с администрацией проводит действия по согласованию проекта плана земельного участка с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, в случае, когда, земельный участок подготовлен в составе схемы межевания;
* обеспечивает согласование и экспертизу подготовленного проекта плана земельного участка уполномоченными органами, организациями в порядке, определенном действующим законодательством, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определенны Правилами землепользования и застройки р.п.Шаля - в случае, когда земельный участок подготовлен в составе градостроительной документации по планировке территории - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания;
* передает администрации ШГО - заказчику работ по планировке территории проект плана земельного участка (в составе схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории), документы, подтверждающие полученные согласования, положительные заключения экспертизы.

2.6. Администрация ШГО в течение семи рабочих дней:

* подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
* направляет Главе ШГО комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект плана земельного участка (в составе схемы межевания или градостроительной документации по планировке территории), а также документы, свидетельствующие о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

2.7. Глава администрации ШГО в течение семи рабочих дней после поступления от администрации ШГО указанного в подпункте 2.6 настоящей статьи комплекта документов принимает нормативный правовой акт, содержащий решения:

* об утверждении плана земельного участка - как самостоятельного документа, или об утверждении градостроительной документации по планировке территории и плана земельного участка (планов земельных участков) в составе этой документации;
* о проведении на основании утвержденного плана земельного участка землеустроительных работ, подготовке кадастрового плана земельного участка, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;
* о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: а) формы торгов - аукциона, конкурса, б) органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее, или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган), в) сроков подготовки документов для проведения торгов, г) даты проведения торгов.

2.8. Уполномоченный орган администрации ШГО в соответствии с действующим законодательством обеспечивает:

* подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;
* проведение торгов;
* заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

### Статья 13. Порядок подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции по инициативе заявителей и органов местного самоуправления Шалинского городского округа.

1. Права физических и юридических лиц на осуществление реконструкции застроенных территорий.

1.1. Физические и юридические лица обладают правами:

* осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости;
* выступать с инициативой перед администрацией ШГО о проведении реконструкции – в случаях, когда физические и юридические лица, не обладают правами на земельные участки, иные объекты недвижимости, расположенные на территории предлагаемой реконструкции.

1.2. Физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, иные объекты недвижимости, расположенные на этом земельном, участке, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

* на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном статьей 14 Правил землепользования и застройки р.п.Шаля;
* на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) на основании градостроительной документации по планировке территории - совмещенного проекта планировки и межевания, проекта межевания, утвержденного Главой ШГО.

1.3. Физические и юридические лица, не обладающие правами на земельные участки, иные объекты недвижимости, но заинтересованные в осуществлении реконструкции, могут выступить перед администрацией ШГО с инициативой путем направления в администрацию заявки с предложением рассмотреть вопрос о реконструкции соответствующей территории.

Администрация ШГО в течение 30 дней подготавливает и: направляет заявителю ответ. В случае положительного ответа дальнейшие действия по подготовке и обеспечению реконструкции осуществляются в порядке, определенном настоящим документом.

2. Права органов местного самоуправления ШГО на осуществление реконструкции застроенных территорий.

2.1. Органы местного самоуправления ШГО, могут принимать участие в реконструкции застроенных территорий путем:

* выполнения администрации ШГО действий в ответ на инициативу заявителей (физических и юридических лиц, не обладающих правами на земельные участки, иные объекты недвижимости в пределах планируемой к реконструкции территории) в случаях, определенных пунктом 1 настоящей статьи, и выполняемых в порядке, определенном действующим законодательством;
* реализации самостоятельной инициативы по реконструкции соответствующих территорий.

Самостоятельная инициатива органов местного самоуправления ШГО по реконструкции территорий осуществляется на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с Генеральным планом р.п.Шаля, путем:

* выполнения Советом депутатов ШГО действий, обусловленных приданием особого статуса реконструируемой территории в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним – подпунктом 2.2 настоящей статьи;
* выполнения администрацией ШГО действий без придания особого статуса реконструируемой территории в порядке, определенном законодательством и в соответствии с ним – пунктом 3 настоящей статьи.

2.2. Совет депутатов ШГО, руководствуясь нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, может инициировать действия по реконструкции путем принятия нормативного правового акта о придании особого статуса реконструируемой территории в соответствующих границах.

В соответствии с законодательством, особый статус реконструируемой территории определяет реконструкцию как действия по реализации муниципальных нужд, в процессе осуществления которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости, принадлежащих физическим и юридическим лицам.

В указанных случаях порядок действий администрации ШГО, а также заинтересованных лиц по обеспечению условий и осуществлению реконструкции на территории, обремененной правами третьих лиц, определяется пунктом 3 настоящего документа и принимаемыми в соответствии с ним иными актами органов местного самоуправления ШГО.

2.3. Администрация ШГО по обращениям заявителей (инвесторов, застройщиков) или без таковых может инициировать процесс реконструкции при отсутствии нормативного правового акта о придании особого статуса реконструируемой территории в соответствующих границах.

При отсутствии указанного нормативного правового акта риски, связанные с возможностью отказа правообладателей недвижимости распорядиться принадлежащими им правами в пользу лица, осуществляющего реконструкцию, возлагаются на это лицо, которое несет также ответственность за осуществление реконструкции.

В указанных случаях порядок действий администрации ШГО, а также заинтересованных лиц по обеспечению условий и осуществлению реконструкции на территории, обремененной правами третьих лиц, определяются пунктом 3 настоящего документа.

3. Порядок подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции по инициативе заявителей и органов местного самоуправления ШГО.

3.1 Этап первый: подготовка и проведение конкурса, переговоров с целью выбора наилучших градостроительных предложений и инвестора, предоставление ему права на разработку градостроительной документации – проекта планировки реконструируемой территории.

Во исполнение нормативного правового акта о придании особого статуса реконструируемой территории и (или) на основании соответствующего заключения Главы ШГО принимает решение о подготовке пакета документов, необходимых для проведения конкурса среди инвесторов, застройщиков на наилучшие градостроительные и инвестиционные предложения по реконструкции соответствующей территории, в котором определяется:

* администрация ШГО уполномоченным органом, ответственным за подготовку указанного пакета документов, а также определяются иные органы администрации ШГО, участвующие в подготовке соответствующих документов;
* состав подготавливаемого пакета документов;
* дата представления подготовленного пакета документов Главе ШГО для принятия решения о проведении указанного конкурса.

В пакет документов включается следующее:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 (или ином масштабе, определенном администрацией);

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

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

4) расчетные показатели для использования в качестве критериев при определении победителя конкурса (включая затраты на переселение граждан, проживающих в ветхом жилищном фонде; затраты на модернизацию внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; показатель начальной минимальной стоимости земельного участка, земельных участков, или права его, их аренды, которую победитель конкурса будет обязан оплатить после освобождения территории от прав третьих лиц – в случае, если более высокий показатель стоимости не будет предложен победителем конкурса; другие показатели, необходимые для расчетов экономической целесообразности проведения реконструкции);

5) проект формы инвестиционного договора, предлагаемого для заключения между администрацией ШГО и победителем конкурса;

6) иные документы и материалы, необходимые для проведения конкурса.

Примерная форма инвестиционного договора утверждается Главой Шалинского городского округа и должна содержать:

* обязательства администрации ШГО предоставить победителю конкурса (инвестору, застройщику) право собственности или аренды земельных участков, иных объектов недвижимости (по выбору вида права инвестором, застройщиком) после выполнения им подготовительных работ, включающих подготовку градостроительной документации - проекта планировки, освобождение территории от прав третьих лиц путем переселения граждан (в том числе из ветхого жилищного фонда), предоставления помещений собственникам недвижимости взамен освобождаемых, модернизацию внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
* обязательства победителя конкурса (инвестора, застройщика) выполнить подготовительные работы и после приобретения прав на земельные участки, иные объекты недвижимости, освобожденные от прав третьих лиц, обеспечить выполнение последующих действий по реконструкции в соответствии с условиями инвестиционного договора, утвержденной градостроительной и проектной документацией;
* иные положения, предусмотренные законодательством.

На основании подготовленного пакета документов Глава ШГО принимает решение о проведении конкурса на предоставление победителю права подготовить и осуществить реконструкцию. В этом решении определяются:

* уполномоченный орган администрации, ответственный за проведение конкурса и обеспечение проведения реконструкции;
* дата проведения конкурса;
* иные вопросы организации и проведения конкурса.

Порядок проведения конкурсов среди инвесторов, застройщиков на право подготовки и осуществления реконструкции определяется в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ШГО.

В заявках претендентов на участие в конкурсе должны содержаться градостроительные предложения по преобразованию территории, обобщенный бизнес-план организации процесса реконструкции, предложения, относящиеся к планируемым срокам работ, выплатам за право на земельный участок, которое предоставляется после его освобождения от прав третьих лиц, другие показатели, отвечающие условиям конкурса.

В составе обобщенного бизнес-плана инвесторы, претендующие на участие в конкурсе, предлагают один из трех вариантов организационной схемы:

вариант 1 – планируемый срок действия инвестиционного договора и проведения работ предлагается установить вплоть до завершения третьего этапа и завершения расчетов инвестора с администрацией после того, как инвестор продал сформированные им и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки (переуступил права аренды на них), иные объекты недвижимости другим застройщикам для завершения процесса реконструкции на подготовленной территории;

вариант 2 – планируемый срок действия инвестиционного договора и проведения работ инвестором устанавливается вплоть до завершения четвертого этапа и завершения расчетов инвестора с администрацией, т.е. инвестор самостоятельно проводит все работы по формированию земельных участков и осуществлению реконструкции;

вариант 3 - планируемый срок действия инвестиционного договора и проведения работ инвестором устанавливается вплоть до завершения четвертого этапа и завершения расчетов инвестора с администрацией, при этом инвестор по завершении третьего этапа продает принадлежащие ему права собственности (переуступает права аренды) на некоторые из сформированных и освобожденных от прав третьих лиц земельные участки и иные объекты недвижимости другим застройщикам для завершения процесса реконструкции, инвестор самостоятельно завершает работы по реконструкции на земельных участках, которые не были им переданы другим застройщикам (сочетание первого и второго вариантов).

Конкурс считается состоявшимся, если в нем приняли участие не менее двух претендентов. В случае, когда на конкурс представлена только одна заявка, соответствующая условиям и требованиям проведения конкурса, комиссия может принять решение о предоставлении заявителю прав на разработку градостроительной документации – проекта планировки реконструируемого квартала, подготовку бизнес-плана и заключение инвестиционного договора.

Критериями для определения победителя конкурса являются содержание и качество градостроительных предложений, размеры и сроки выплат за право на земельный участок, другие показатели и характеристики.

Уполномоченный орган администрации ШГО заключает с победителем конкурса инвестиционный договор, в котором определяются взаимные обязательства сторон на подготовительном этапе, который завершается после того, когда победителем конкурса (при содействии администрации ШГО):

* обеспечена подготовка, согласование, обсуждение с населением и утверждение в установленном порядке проекта планировки реконструируемой территории;
* обеспечено освобождение территории от прав третьих лиц путем переселения граждан из ветхого жилищного фонда, перемещения иных правообладателей недвижимости;
* выполнено строительство, модернизация внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
* произведен (в случае необходимости) снос строений в соответствии с утвержденным проектом планировки;
* сформированы земельные участки, произведен их государственный кадастровый учет;
* произведены в пользу администрации ШГО выплаты за право на сформированные земельные участки (в случаях, когда согласно предъявленным и утвержденным в результате конкурса расчетам стоимость земельных участков, или права их аренды оказалась выше суммы слагающих эту стоимость компонентов – затрат на модернизацию внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, освобождение территории от прав третьих лиц, снос ветхих объектов);
* заключены договоры купли-продажи или договоры аренды сформированных и освобожденных от прав третьих лиц земельных участков в пределах реконструируемой территории;
* зарегистрированы права собственности или аренды на сформированные земельные участки.

В инвестиционном договоре могут быть отражены взаимные обязательства сторон, которые будут выполняться после окончания предварительного этапа, вплоть до завершения процесса реконструкции.

В инвестиционном договоре может предусматриваться возможность включения в него по взаимному согласию сторон дополнительных соглашений, необходимость которых может возникнуть в связи с необходимостью внесения дополнений и изменений в первоначально определенные показатели выполнения проекта освоения территории. Сторона договора, представляющая администрацию ШГО, имеет право заключать указанные дополнительные соглашения только при наличии согласования Комиссии по землепользованию и застройке. Порядок действий Комиссии по предоставлению указанного согласования определяется Главой ШГО

3.2 Второй этап: подготовка выбранным инвестором градостроительной документации - проекта планировки реконструируемой территории, согласование, обсуждение, проведение государственной экспертизы и утверждение проекта планировки; подготовка и согласование уточненного бизнес-плана, заключение инвестиционного договора

Второй этап начинается с принятия Главой ШГО распоряжения о предоставлении выбранному инвестору права на разработку градостроительной документации – проекта планировки реконструируемой территории, а также на подготовку уточненного (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией) бизнес-плана и завершается заключением инвестиционного договора.

В течение … рабочих дней со дня принятия указанного распоряжения (или в иной срок, согласованный с инвестором) администрация ШГО обеспечивает подготовку и передачу инвестору задания на разработку градостроительной документации, которое включает:

* градостроительное задание,
* технические условия на модернизацию и подключение к сетям инженерно- технического обеспечения,
* перечень организаций, которые должны согласовывать подготовленную градостроительную документацию (с указанием организаций, разделов градостроительной документации, согласуемых соответствующими организациями, а также документов, нормативов, правил, на соответствие которым проверяются разделы градостроительной документации).

Задание подготавливается с учетом градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки, а при отсутствии Правил – с учетом ранее предоставленного для проведения конкурса заключения Управления архитектуры, градостроительства и землепользования, а также с учетом одобренных комиссией предложений инвестора.

Проект планировки реконструируемой территории должен включать графические материалы и пояснительную записку.

Обязательными положениями проекта планировки в соответствии с СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»  
 являются:

* + красные линии и линии регулирования застройки;
  + поперечные профили улиц и магистралей;
  + параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения автотранспорта);
  + параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий;
  + границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов (при разработке проектов межевания в составе проектов планировки);
  + плотность и параметры застройки;
  + размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;
  + территории общего пользования;
  + меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне;
  + иные положения, устанавливаемые заданием на разработку проекта планировки.

Подготовленный проект планировки представляется инвестором администрации ШГО на согласование, которое проводится организациями, указанными в ранее предоставленном инвестору задании на разработку градостроительной документации. Администрация ШГО обеспечивает с участием инвестора:

* согласование и проведение государственной экспертизы проекта планировки в установленном порядке,
* проведение публичных слушаний.

Публичные слушания проводится после получения согласований и положительного сводного заключения государственной экспертизы, которые свидетельствуют о соответствии проекта планировки государственным строительным нормам и правилам.

Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройки, созданная в соответствии с правилами землепользования и застройки, а при отсутствии указанных Правил – комиссия, созданная распоряжением Главы ШГО.

Публичные слушания проводятся с целью:

* информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией ШГО решений по землепользованию и застройке;
* предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, оказавшихся в непосредственной близости со строительными площадками, а также владельцам сопряженных объектов недвижимости;
* согласования проектов границ земельных участков, отступов планируемых построек друг от друга, границ действия публичных сервитутов.

Критериями для решений, принимаемых комиссией в результате публичных слушаний, являются градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки, строительные нормы и правила.

Публичные слушания проводится в порядке, определенном статьей 9 настоящих Правил.

3.3 Третий этап: выполнение условий инвестиционного договора - освобождение земельных участков и иных объектов недвижимости от прав третьих лиц (переселение граждан из ветхого фонда, предоставление помещений иным лицам), модернизация внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав инвестора на сформированные земельные участки и иные объекты недвижимости.

Третий этап начинается со дня подписания инвестиционного договора. Дата завершения этапа устанавливается инвестиционным договором с учетом организационной схемы процесса реконструкции, предъявленной инвестором и согласованной администрацией ШГО.

В случае, когда инвестором предъявлен и администрацией ШГО согласован первый вариант организационной схемы, то третий этап, а вместе с ним и действие инвестиционного договора завершается подписанием акта о выполнении условий инвестиционного договора после того, как инвестор, продав сформированные им и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки (переуступив права аренды на них), иные объекты недвижимости другим застройщикам для завершения процесса реконструкции, рассчитался с администрацией ШГО за реализованное им право подготовки территории для последующей реконструкции.

В других случаях (когда инвестором предъявлен и администрацией ШГО согласован второй или третий вариант организационной схемы) третий этап завершается получением инвестором документов о государственной регистрации прав на все сформированные им и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки и иные объекты недвижимости. В этих случаях четвертый этап может быть начат до завершения третьего этапа и реализовываться применительно к тем земельным участкам и иным объектам недвижимости, на которые инвестором получены документы о государственной регистрации его прав.

Следующие действия в рамках третьего этапа могут осуществляться последовательно или параллельно в соответствии с графиком работ, утвержденным в составе инвестиционного договора:

* заключение индивидуальных договоров между инвестором и правообладателями недвижимости о предоставлении им иных земельных участков и помещений взамен освобождаемых в пользу инвестора; выполнение условий указанных договоров – освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц;
* подготовка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией проектной документации на строительство, реконструкцию объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, объектов в пределах сформированных земельных участков. Работы по подготовке проектной документации могут быть начаты на предшествующем этапе – параллельно с подготовкой градостроительной документации;
* согласование и проведение государственной экспертизы проектной документации, получение разрешений на снос, реконструкцию, новое строительство применительно к отдельным объектам;
* проведение работ по реконструкции, модернизации, строительству объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; обеспечение действий комиссии по приемке указанных объектов;
* государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав инвестора на сформированные и освобожденные от прав третьих лиц земельные участки и иные объекты недвижимости.

Предоставление инвестором правообладателям недвижимости, расположенной на реконструируемой территории, иных земельных участков и помещений взамен освобождаемых осуществляется на основе индивидуальных договоров, заключаемых инвестором с каждым из указанных правообладателей недвижимости.

Подготовка проектной документации на строительство, реконструкцию объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, объектов в пределах сформированных земельных участков, согласование и проведение государственной экспертизы проектной документации, получение разрешений на снос, реконструкцию, новое строительство применительно к отдельным объектам осуществляется в установленном порядке.

В случае, когда инвестором предложен и администрацией ШГО согласован первый вариант организационной схемы, инвестор после регистрация прав на сформированные им земельные участки и иные объекты недвижимости продает их (переуступает права аренды) другим инвесторам, застройщикам для продолжения и завершения реконструкции на подготовленной для этого территории. В соответствии с условиями инвестиционного договора инвестор рассчитывается с администрацией ШГО, после чего подписывается акт о выполнении инвестиционного договора и прекращении его действия.

### Статья 14. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей и администрации Шалинского городского округа.

1. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе заявителей предусматривает следующее.

1.1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по подготовке на незастроенных территориях земельных участков, их обустройстве путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной территории, подают соответствующую заявку в администрацию ШГО.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом ШГО. В приложении к заявке указывается:

* месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предварительных предложений по ее планировочной организации;
* расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений Генеральному плану рабочего поселка Шаля, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

1.2. Администрация ШГО регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану ШГО, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия Генеральному плану ШГО, Правилам землепользования и застройки р.п.Шаля, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем подготовки проекта распоряжения Главы ШГО о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков на лучшие градостроительные и инвестиционные предложения по освоению соответствующей территории.

В случае принятия решения о поддержке инициативы заявителя администрация ШГО в течение последующих 15 рабочих дней готовит проект указанного распоряжения и направляет его Главе ШГО.

1.3. Глава ШГО в течение 10 рабочих дней со дня поступления от администрации проекта распоряжения принимает распоряжение о проведения конкурса среди инвесторов, застройщиков на лучшие градостроительные и инвестиционные предложения по освоению соответствующей территории, содержащее:

* решение о назначении администрации ШГО уполномоченным органом по подготовке пакета документов, необходимых для проведения указанного конкурса;
* решение об утверждении плана работ по подготовке пакета документов, необходимых для проведения конкурса, с распределением ответственности структурных подразделений администрации ШГО по выполнению соответствующих работ с указанием сроков их завершения.

1.4. Копия распоряжения Главы ШГО направляется заявителю в течение 3 рабочих дней со дня принятия распоряжения.

2. Порядок подготовки земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их освоения и нового строительства по инициативе администрации ШГО предусматривает следующее.

2.1. Администрация ШГО участвует в подготовке земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

* в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в соответствии с пунктом 1.

2.2. Администрация ШГО в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана ШГО, Правил землепользования и застройки р.п.Шаля, подготавливает и представляет Главе ШГО проект распоряжения о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков на лучшие градостроительные и инвестиционные предложения по освоению соответствующей территории, а также пакет документов, необходимых для проведения указанного конкурса.

2.3. Указанный в подпункте 2.2 настоящей статьи пакет документов может подготавливаться с учетом согласованных предложений заявителя, заявителей (при наличии таких предложений) и должен содержать следующее:

* расчетные показатели для использования в качестве критериев при определении победителя конкурса (включая затраты на развитие, модернизацию внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, показатель начальной минимальной стоимости земельных участков, или права их аренды, другие показатели, необходимые для экономических расчетов и обоснований реализуемости проекта освоения соответствующей территории);
* проект формы инвестиционного договора, предлагаемого для заключения между администрацией ШГО и победителем конкурса;
* иные документы и материалы, необходимые для проведения конкурса.

2.4. Примерная форма инвестиционного договора, указанного в подпункте 2.3 настоящей статьи утверждается Главой ШГО.

В проекте инвестиционного договора фиксируются взаимные обязательства сторон договора и их действия на двух стадиях действий победителя конкурса (инвестора, застройщика):

* первая подготовительная стадия, на протяжении которой победитель конкурса (инвестор, застройщик) производит действия и затраты под обязательство администрации ШГО предоставить ему права на сформированные земельные участки;
* вторая завершающая стадия, на протяжении которой инвестор, застройщик, ставший правообладателем сформированных земельных участков, производит строительство в соответствии с документами, утвержденными на подготовительной стадии.

В проекте инвестиционного договора фиксируются также:

* показатели стоимости земельных участков (или права их аренды), которую инвестор, застройщик обязуется выплатить в пользу администрации ШГО (в случае, когда согласно предъявленным и утвержденным в результате конкурса расчетам стоимость земельных участков, или права их аренды оказалась выше суммы слагающих эту стоимость компонентов – затрат инвестора на модернизацию внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, затрат инвестора на строительство социальных объектов, передаваемых после их строительства в муниципальную собственность);
* показатели затрат на строительство внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, иные затраты (в том числе, связанные со строительством социальных объектов, передаваемых инвестором после их строительства в муниципальную собственность);
* график выплат, производимых инвестором, застройщиком в пользу администрации ШГО.

В проекте инвестиционного договора может предусматриваться возможность включения в него по взаимному согласию сторон дополнительных соглашений, необходимость которых может возникнуть в связи с необходимостью внесения дополнений и изменений в первоначально определенные показатели выполнения проекта освоения территории. Сторона договора, представляющая администрацию ШГО, имеет право заключать указанные дополнительные соглашения только при наличии согласования Комиссии по землепользованию и застройке. Порядок действий Комиссии по предоставлению указанного согласования определяется Главой ШГО.

2.5. По завершении подготовки пакета конкурсной документации Глава ШГО принимает распоряжение о проведении конкурса среди инвесторов, застройщиков.

Предметом конкурса являются:

* выполнение работ по подготовке и обеспечению утверждения градостроительной документации – проекта планировки, совмещенного проекта планировки и межевания территории, подлежащей освоению;
* проведение землеустроительных работ по формированию земельных участков, спланированных посредством утвержденной градостроительной документации;
* право на заключение договора купли-продажи сформированных земельных участков в срок, установленный в извещении о проведении конкурса, после их государственного учета при условии утверждения Главой ШГО градостроительной документации;
* выполнение работ по обустройству территории посредством строительства дорожной и внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Обязательными условиями конкурса являются:

* требования к представляемой на конкурс документации, отражающей предлагаемую участниками конкурса схему освоения и застройки территории;
* сроки и стоимость подготовки градостроительной документации;
* минимальная цена сформированных земельных участков;
* сроки и стоимость выполнения работ по обустройству территории посредством строительства дорожной и внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
* сроки осуществления жилищного и иного сопутствующего строительства на сформированных земельных участках.

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наибольшую цену за предоставление в собственность сформированных земельных участков, не включая затраты на выполнение работ, являющихся предметом конкурса, при условии выполнения таким победителем условий конкурса.

При невыполнении победителем конкурса условий конкурса такой победитель конкурса возмещает причиненные продавцу убытки в полном объеме.

В случае, если на конкурс представлена только одна заявка, уполномоченный орган администрации ШГО имеет право заключить инвестиционный договор с подателем единственной заявки при условии, что эта заявка соответствует обязательным условиям конкурса, включая заявленные показатели стоимости земельных участков, которые должны быть не ниже минимальных значений, определенных в документах о проведении конкурса.

2.7. На первой стадии выполнения условий, инвестиционного договора инвестор, застройщик, при содействии уполномоченного органа администрации ШГО обеспечивает:

* в порядке, определенном законодательством, Правилами землепользования и застройки р.п.Шаля, подготовку, согласование, экспертизу, проведение публичных слушаний и утверждение Главой ШГО градостроительной документации – проекта планировки, совмещенного проекта планировки и межевания осваиваемой территории;
* подготовку в соответствии с утвержденной градостроительной документацией проектной документации на строительство объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; согласование, экспертизу и утверждение указанной проектной документации; получение разрешения на строительство в соответствии с утвержденной проектной документацией; осуществление строительства и получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; государственный учет и государственную регистрацию прав муниципальной собственности на построенные объекты и сети внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры; заключение договора с управляющей компанией на обслуживание построенных объектов и сетей внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры;
* проведение государственного учета сформированных на основе градостроительной документации земельных, участков и государственной регистрации прав инвестора, застройщика на сформированные земельные участки.

2.8. На второй стадии выполнения условий инвестиционного договора инвестор, застройщик имеет право:

1) распорядиться, принадлежащими ему земельными участками, в том числе путем их продажи физическим, юридическим лицам для строительства объектов в пределах этих участков;

2) самостоятельно обеспечить строительство объектов в пределах принадлежащих ему земельных участков и распорядиться ими по завершении строительства путем продажи этих земельных участков вместе с построенными на них объектами физическим и юридическим лицам.

2.9. Физические и юридические лица, которые приобрели у инвестора, застройщика права на земельные участки (в соответствии с подпунктом 1 пункта 2.8 настоящей статьи), а также инвестор, застройщик, действующий согласно подпункту 2 пункта 2.8 настоящей статьи, в установленном порядке:

* подготавливают, согласовывают, обеспечивают проведение экспертизы проектной документации на строительство объектов в пределах сформированных и обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой земельных участков;
* получают разрешения на строительство и осуществляют строительство;
* обеспечивают получение разрешений на ввод в эксплуатацию построенных объектов, их учет и регистрацию прав на них, после чего указанные лица могут использовать эти объекты для собственных нужд или продать земельные участки вместе с расположенными на них объектами другим лицам.

### Статья 15. Порядок выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, а также администрации Шалинского городского округа.

1. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования кондоминиумов осуществляются в порядке, определенном законодательством, Правилами землепользования и застройки р.п.Шаля и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ШГО.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования кондоминиумов осуществляются по инициативе:

* заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;
* Администрации ШГО, которая обеспечивает подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;
* собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 3 данной статьи настоящих Правил;
* Администрации ШГО, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой ШГО, обеспечивает выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством и пунктом 5 данной статьи настоящих Правил.

3. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных зданий, обеспечивают подготовку для утверждения Главой ШГО проекта плана земельного участка в составе схемы межевания путем:

* действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данным пунктом настоящей статьи Правил;
* действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц администрацией ШГО - в порядке, определенном пунктом 4 с учетом данного пункта настоящей статьи Правил.

Проект плана земельного участка подготавливается:

* в составе схемы межевания;
* в соответствии с формой плана земельного участка, утвержденного Главой ШГО (если иное не определено градостроительным законодательством);
* собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
* физическими, юридическими лицами по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;
* администрацией ШГО по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) - в соответствии с пунктом 4 и с учетом данного пункта настоящей статьи Правил.

При подготовке и согласовании проекта плана земельного участка в составе схемы межевания должны учитываться:

* характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки территории;
* минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
* необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
* права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В схемах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты планов земельных участков в составе схем межевания подлежат согласованию:

* администрацией ШГО - в части соответствия: а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов); б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства; в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
* правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов планов земельных участков в составе схем межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты планов земельных участков, совместно с администрацией ШГО. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 9 Правил землепользования и застройки рабочего поселка Шаля.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в схеме межевания: а) границ земельных участков, б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных и частных сервитутов.

Проекты планов земельных участков в составе схем межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе ШГО, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

* об утверждении плана земельного участка;
* об отказе в утверждении плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении плана земельного участка:

* заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;
* заявители имеют право после внесения изменений, дополнений в схему межевания и проект плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение Главой ШГО.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

* государственного кадастрового учета земельного участка;
* государственной регистрации прав на земельный участок;
* возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы ШГО об утверждении плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления ШГО.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного жилого здания, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующую заявку в администрацию ШГО.

Администрация ШГО регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с администрацией ШГО договор об оказании услуг в части подготовки схемы межевания и проекта плана земельного участка соответствующего многоквартирного жилого здания – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии нормативного правового акта администрации ШГО, определяющего возможность оказания администрацией ШГО данного вида услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном пунктом 3 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку схемы межевания квартала и проекта плана земельного участка соответствующего многоквартирного жилого здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими правом выполнять указанные работы.

Подготовленный градостроительный план земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой ШГО в порядке, определенном пунктом 3 настоящей статьи.

5. Администрация ШГО может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке схем межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

* программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой ШГО;
* решения Главы ШГО, принятого на основании обращения администрации, Комиссии по землепользованию и застройке.

Администрация ШГО обеспечивает реализацию инициатив в части межевания застроенных территорий путем:

* самостоятельных действий по подготовке схем межевания – если иное не определено законодательством;
* заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке схем межевания.

### Статья 16. Порядок подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.

1. Правом подготовки земельных участков из состава земель общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладают:

- Администрация ШГО - применительно к землям общего пользования.

2. Границы земель общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), не подлежащих приватизации, определяются красными линиями, которые устанавливаются градостроительной документацией и утверждаются Главой ШГО.

3. Проекты планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством разработки схем межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные земельные участки из состава земель общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду на срок не более одного года.

С победителем конкурса заключается договор краткосрочной аренды земельного участка в соответствии с примерной формой договора, утвержденной Главой ШГО.

## Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

### Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Свердловской области. Настоящими Правилами, иными местными нормативными правовыми актами конкретизируются основания и условия изъятия (выкупа) земельных участков.

2. Основанием для принятия органами местного самоуправления ШГО решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения общественных слушаний) градостроительная документация — проекты планировки, проекты межевания. Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

* наличии соответствующих муниципальных нужд;
* невозможности реализации муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами ШГО, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

* необходимость строительства объектов общего пользования, инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки, проектом межевания, а именно: бульваров, парков, скверов, набережных, пляжей, улиц, дорог, мостов, туннелей, эстакад и других транспортных сооружений, магистральных и распределительных инженерных сетей и сооружений, объектов здравоохранения, ветеринарии, учреждений охраны правопорядка, пожарных частей и депо, общеобразовательных школ и дошкольных учреждений;
* подтвержденная решением Думы ШГО необходимость реконструкции территорий, застроенных аварийным и ветхим фондом, при условии уплаты выкупной цены владельцам недвижимости либо на основе соглашений между администрацией ШГО (или застройщиками — доверенными лицами администрации) и владельцами, квартиросъемщиками, предусматривающих предоставление адекватного жилья либо предоставления другого земельного участка с зачетом его стоимости в выкупную цену.

4. Решение об изъятии недвижимости может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов, на них расположенных. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

### Статья 18. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда/прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ земельных участков), которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

## Глава 1.6. Строительные изменения недвижимости.

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений недвижимости.

### Статья 19. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

Правом производить строительные изменения недвижимости на территории р.п.Шаля - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 22 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 2 статьи 20 настоящих Правил.

### Статья 20. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

* не требуется разрешения на строительство,
* требуется разрешение на строительство.

2. Не требуется получения разрешения на строительство для таких видов строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных норм конструктивно-технологической и противопожарной надежности и безопасности сооружений.

К указанным видам изменений недвижимости могут относиться, в частности, текущий ремонт, некапитальные перестройки и внутренние перепланировки, замена оборудования (в случаях, когда это допускается нормативно-техническими актами и при условии, что это не снижает уровня безопасности и не связано с изменениями несущих конструкций объекта), внутренние отделочные работы, зданий, строений и другие незначительные изменения недвижимости.

Не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

* выбираемый владельцем недвижимости вид использования обозначен в списках статьи 33 настоящих Правил как основной или сопутствующий;
* эти действия не связаны с изменениями физических параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям правил безопасности (пожарной, санитарной и т.д.).

3. Разрешение на строительство предоставляется в установленном порядке, для строительных изменений недвижимости, не подпадающих под определения пункта 2 настоящей статьи.

### Статья 21. Общие зональные и специальные согласования строительных намерений.

1. До получения разрешения на строительство необходимо согласование строительных намерений:

* общее зональное согласование - для основных и сопутствующих (вспомогательных) видов разрешенного использования недвижимости;
* специальное согласование – для тех видов использования недвижимости, которые поименованы в списках статьи 33 настоящих Правил как требующие такого специального согласования (условно разрешенные виды использования).

2. Общее зональное согласование устанавливает факт соответствия строительных намерений застройщика, зафиксированных в проектной документации, градостроительным регламентам в отношении основных и сопутствующих видов разрешенного использования недвижимости и предельных параметров разрешенного строительства.

Общее зональное согласование проектной документации проводится администрацией ШГО и выдается в виде соответствующего заключения.

По обращению застройщика, желающего на начальной стадии проектирования удостовериться в соответствии его строительных намерений градостроительным регламентам, может проводиться предварительное общее зональное согласование предварительных проектных проработок.

3. Состоявшееся специальное согласование означает, что на конкретном земельном участке разрешается тот вид использования недвижимости, который поименован в списках статьи 33 настоящих Правил как условно разрешенный и требующий специального согласования.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

* на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости,
* на стадии подготовки и согласования проектной документации, до получения разрешения на строительство,
* в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда у владельцев возникает намерение изменить их назначение.

4. Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию ШГО. Заявка должна содержать:

* запрос о предоставлении специального согласования;
* схему планируемой застройки участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (общая площадь, этажность и т.д.), открытых пространств, мест парковки автомобилей;
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество образующихся отходов, степень их опасности и места размещения, источники водоснабжения, объемы водопотребления, качество сточных вод и условия их сброса, наличие оползнеопасных участков, зеленых насаждений, водоохранных зон, водных объектов), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

5. По получении заявки, должностные лица администрации ШГО:

* в случае комплектности, регистрируют заявку;
* подготавливают письменное заключение администрации по предмету запроса (в срок до 21 дня после дня регистрации заявки);
* в течение двух дней после регистрации заявки запрашивают письменное заключение по предмету запроса от а) структурного подразделения администрации ШГО по экологии и природопользованию, б) центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, в) соответствующего органа по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим требованиям, а также по требованиям охраны памятников истории и культуры (статьи 34, 35 настоящих Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

* соответствие строительных намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных уполномоченными органами в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных выше органов предоставляется Главе ШГО в течение 14 дней со дня поступления запроса.

6. Решение о предоставлении специального согласования принимается Комиссией по землепользованию и застройке по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний, проводимых в порядке статьи 9 настоящих Правил.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

7. Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Отказ в предоставлении специального согласования может быть обжалован в суде.

Специальное согласование утрачивает силу в случаях, когда по истечении двух лет со дня его предоставления строительство не было начато или когда применительно к существующему объекту в течение 1 года не было произведено изменение вида его разрешенного использования. В этих случаях допускается продление срока действия специального согласования на следующий срок в порядке установленном настоящей статьей.

### Статья 22. Разработка, согласование и проведение экспертиз проектной документации. Разрешение на строительство.

1. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости - заказчиками, и лицами (физическими или юридическими), обладающими соответствующими лицензиями на проектирование, - подрядчиками.

2. К договору подряда прилагается задание на разработку проектной документации, которое подготавливается заказчиком с участием подрядчика и которое содержит описание инвестиционно-строительных намерений заказчика с соблюдением характеристик, параметров и условий выработанных на стадии формирования земельного участка как объекта недвижимости:

* назначения и параметров проектируемого объекта (которые не могут противоречить градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах применительно к соответствующей зоне, утвержденном и удостоверенном плане земельного участка);
* условий на подключение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Заказчик, лицо (физическое или юридическое) обращается в администрацию ШГО для получения Архитектурно-планировочного задания – разрешения на проектно-изыскательские работы.

4. На стадии подготовки задания к договору подряда на разработку проектной документации заказчик или его представитель - подрядчик, могут обратиться в администрацию ШГО, которая в течение десяти дней должна направить запросы в соответствующие организации о предоставлении заказчику условий на подключение проектируемого объекта к инженерно-техническим коммуникациям.

Указанные организации в срок не позднее 21 дня со дня поступления запроса подготавливают и предоставляют в администрацию ШГО свои условия, которые рассматриваются и согласовываются постоянно действующей Комиссией, созданной распоряжением Главы ШГО.

Состав материалов проектной документации, перечень согласующих органов, предмет и сроки согласования устанавливаются дифференцированно применительно к типам проектируемых объектов, их расположению в той или иной зоне.

5. Подготовленная проектная документация согласовывается Начальником УАГиЗ ШГО.

Согласующие органы предоставляют в администрацию ШГО письменные заключения о согласовании, или об отказе в согласовании (с указанием причин отказа) в срок до 21 дня со дня получения запроса на согласование. Не поступление письменных заключений в указанный срок рассматривается как факт состоявшегося согласования.

Основаниями для отказа в согласовании могут быть только несоответствия проектной документации предметам согласования, установленным нормативными правовыми актами, настоящими Правилами, техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация возвращается заявителю для их устранения.

6. В случаях, связанных с проектированием объектов, строительство которых полностью или частично финансируется из государственного бюджета, проектная документация подлежит рассмотрению Градостроительным Советом Комитета строительства архитектуры и градостроительства Свердловской области до начала процесса согласования проектной документации. Помимо установленных настоящими Правилами характеристик, Совет может рассматривать дополнительные характеристики - экономичность, функциональные удобства эксплуатации и архитектурно-художественные особенности проектируемого объекта.

7. Согласованная проектная документация подлежит экспертизе в порядке, определенном нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

8. Согласованная и прошедшая экспертизу проектная документация (в ее рабочей части) передается в Комитет по градостроительству для регистрации и получения разрешения на строительство и разрешения на строительно-монтажные работы.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии Правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Разрешение на строительство на земельном участке выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.   
Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:   
1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;   
2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);   
3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;   
4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Разрешение на строительство - Постановление Главы ШГО (или письменный отказ в предоставлении такового) готовится в течение 10 дней при представлении проектной документации Начальнику УАГиЗ ШГО , или в иной срок, согласованный с заявителем. Отказ в предоставлении разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года и может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется за новым собственником и подлежит повторной регистрации.

9. Владелец земельного участка, иного объекта недвижимости (или его доверенное лицо - подрядчик), получивший разрешение на строительство, обязан до начала строительных работ письменно уведомить об этом органы архитектурно-строительного контроля и получить разрешение на ведение строительно-монтажных работ.

В случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в Областной научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области.

### Статья 23. Строительные изменения недвижимости и контроль за их производством. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости.

1. Строительные изменения недвижимости производят физические, юридические лица, являющиеся:

* владельцами объектов недвижимости, по отношению к которым производятся изменения;
* подрядчиками - доверенными лицами владельцев недвижимости, действующими на основании договоров подряда на строительные работы.

В случаях и порядке, определенном законами, иными нормативными правовыми актами, строительные изменения недвижимости могут производиться только при наличии лицензий на соответствующие виды работ.

2. Надзор за строительством и реконструкцией объектов осуществляет уполномоченный орган администрации ШГО. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

3. Право на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

4. Порядок действий по приемке завершенных строительством объектов в эксплуатацию определяется нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

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

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

## Глава 1.7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки.

### Статья 24. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления ШГО после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

* разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана ШГО с учетом и в развитие настоящих Правил;
* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам).

### Статья 25. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила.

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Дума ШГО, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Свердловской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

* не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
* приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
* препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями Дума ШГО.

3. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления ШГО в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации, депутатов ШГО; общественные организации, физические и юридические лица.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых на имя Главы ШГО. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьями 8 и 26 настоящих Правил.

### Статья 26. Внесение дополнений и изменений в Правила.

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется на имя Главы ШГО. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по застройке и землепользованию. Последний обязан организовать рассмотрение заявки посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 9 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе ШГО, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании Шалинской поселковой администрации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, Глава администрации ШГО направляет проект соответствующих предложений Думе ШГО.

2. Дополнения и изменения разделов 1 и 2 Правил вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Дополнения и изменения раздела 2 Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения администрации ШГО. Дополнения и изменения раздела 2 Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений, соответственно, Областного научно- производственного центра по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области и государственного органа по экологии и природопользованию Свердловской области.

### Статья 27. Отклонения от Правил.

1. Владельцы земельных участков, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

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

* необходимы для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами поселка;
* допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной безопасности.

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

Разрешение на отклонение от Правил принимает Комиссия по застройке и землепользованию.

### Статья 28. Ответственность за нарушения Правил.

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

### Статья 29. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения администрации ШГО о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

5. В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение Главы ШГО, предоставляемое в соответствии с порядком, утвержденным Думой ШГО.

## Глава 1.8. О подготовке документации по планировке территории.

### Статья 30. 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.

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

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

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом. 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.

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

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

### Статья 31. Разработка документации по планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

– проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией ШГО 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, микрорайонов),

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

2) 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;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в их состав 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;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

В градостроительных планах земельных участков:

* фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
* фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
* фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
* содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
* содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
* содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
* фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
* принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
* принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;
* выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

4. 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.

# РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты.

### Статья 32. Перечень территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.** |
| Ж-1 | Зона застройки малоэтажными усадебными жилыми домами. |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами 2-4 эт. |
|  |  |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.** |
| О-1 | Зона объектов делового, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения. |
| О-2 | Зона объектов здравоохранения. |
| О-3 | Зона объектов физкультуры и спорта. |
|  |  |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.** |
| П-1 | Зона объектов промышленного, коммунального и складского назначения с различной степенью воздействия на окружающую среду. |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.** |
| ИТ-1 | Зона водозаборных скважин. |
| ИТ-2 | Зона основных инженерных, транспортных коммуникаций и сооружений. |
| ИТ-3 | Зона отвода железной дороги. |
|  |  |
|  | **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.** |
| Р-1 | Зона естественного природного ландшафта. |
| Р-2 | Зона озеленения общего пользования: городских парков скверов, садов,  бульваров, набережных. |
| Р-3 | Зона санитарно-защитного и специального озеленения. |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.** |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.** |
| СН-1 | Зона кладбищ. |

### Статья 33. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

**Градостроительным регламентом определяется** правовой режим 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.

**Действие градостроительного регламента не распространяется** на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования, в т.ч. береговых полос водных объектов;

3) занятые линейными объектами.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

#### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.

##### Ж-1. Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами, блокированными жилыми домами с приусадебными и приквартирными земельными участками.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Отдельностоящие индивидуальные жилые дома усадебного типа до трех этажей.
* Блокированные жилые дома до трех этажей (2 и более блоков).

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Баня, сауна.
* Объект пожарной охраны.
* Площадка для переносных емкостей бытового мусора (контейнеры, пакеты, закрытая тара, пр.).
* Площадка для хранения удобрений, компостные площадки, ямы или ящики.
* Погреб, летний душ, бассейн.
* Помещения в жилом доме, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.
* Противопожарный водоем.
* Резервуар для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
* Сад, огород, палисадник.
* Теплица, оранжерея.
* Сооружения и помещения для администрации, охраны, гараж и/или открытая стоянка.
* Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.
* Клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения с ограничением времени работы.
* Аптеки.
* Магазины товаров первой необходимости не более 300 кв.м.
* Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны.
* Школы начальные и средние.
* Пункты первой медицинской помощи.
* Хозяйственный корпус.
* Предприятия бытового обслуживания.
* Библиотеки.
* Предприятия общественного питания.
* Общественные бани.
* Отделения банка.
* Отделения связи.
* Ветеринарные приемные пункты без постоянного содержания животных.
* Надворный туалет.
* Отдельностоящие или пристроенные (при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями) постройки для содержания мелкого скота и птиц, не требующего выпаса за пределами земельного участка (только для отдельностоящих жилых домов). Без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и ветеринарными правилами по их содержанию.
* Отдельностоящие или пристроенные (при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями) постройки для содержания крупного скота при наличии пастбищ и проходов для скота к ним, без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и ветеринарными правилами по их содержанию.
* Строения для сторожевых собак (для жилых единиц, расположенных на отдельном земельном участке) с соблюдением правил содержания собак.
* Отдельностоящий или встроенный гараж.
* Общественные площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора.

###### Условно разрешенные виды использования.

* Дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплутационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
* Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* Офисы не выше 3-х этажей;
* Колодцы общественного пользования;
* Многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей;
* Объекты, связанные с отправлением культа;
* Поликлиники;
* Отдельностоящие участковые пункты милиции;
* Спортивные площадки и теннисные корты;
* Лесопилка;
* Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Значения параметров застройки территориальной зоны Ж-1 следует принимать согласно нормативам градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66**

На территории жилых зон не допускается размещение объектов капитального строительства с земельным участком более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения.

Вместимость вновь строящихся ДОУ не должна превышать 350 мест; вместимость ДОУ, пристроенных к торцам жилых домов и встроенных в жилые дома, - не более 150 мест; вместимость для сельских населенных мест рекомендуется не более 140 мест.

В зонах индивидуальной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.

Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. Допускается блокировка жилых зданий и хозяйственных построек, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках при соблюдении противопожарных требований.

В зоне индивидуальной жилой застройки расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

1) от индивидуального или жилого дома блокированного типа - 3,0 м;

2) от построек для содержания скота и птицы - 4,0 м;

3) от бани, гаража и других построек - 1,0 м;

4) от стволов высокорослых деревьев - 4,0 м;

5) от стволов среднерослых деревьев - 2,0;

6) от кустарника - 1,0 м.

Индивидуальный жилой дом должен отступать от красной линии магистральных улиц, улиц городского значения и проездов не менее чем на 5 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и до проезжей части внутриквартальных проездов должно быть не менее 5 м.

В случаях нового индивидуального жилищного строительства размещение площадок для мусоросборников следует предусматривать вдоль проезжей части улиц из расчета 1 контейнер на 10 домов не ближе 15 метров от окон дома, но не далее, чем 150 м от входа в дом.

Отдельностоящие сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений не менее, указанных в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков для содержания скота  и птицы в сарае | Расстояние до окон жилого помещения, м |
| Одиночные, двойные | 15 |
| До 8 блоков | 25 |
| Свыше 8 до 30 блоков | 50 |
| Свыше 30 блоков | 100 |

Размещаемые в пределах жилых зон группы сараев должны содержать не более 30 блоков в каждой группе.

Площадь застройки сблокированных хозяйственных построек для содержания скота в зоне индивидуальной жилой застройки следует принимать не более 800 кв. м.

Для обеспечения потребности в территории функциональной жилой зоны малоэтажного жилищного строительства в сельских населённых пунктах допускается принимать площадь территории такой зоны, га/дом (квартира), при застройке:

- индивидуальными жилыми домами с приквартирными участками в соответствии с расчётными показателями таблицы.

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь приквартирного участка, кв. м | Площадь территории жилой зоны, га/дом (квартира) |
| 3000-3500 | 0,35 - 0,37 |
| 2000-2500 | 0,25-0,27 |
| 1500-1800 | 0,21-0,23 |
| 1200 | 0,17-0,20 |
| 1000 | 0,15-0,17 |
| 800 | 0,13-0,15 |

Нижний предел показателей таблицы принимается для крупных и больших сельских населенных пунктов, верхний – для средних и малых.

**Значения предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданами из земель, право собственности на которые не разграничено и находящихся в муниципальной собственности, приняты в соответствии с Решением Думы Шалинского городского округа № 328 от 28 апреля 2011 года.**

Для вновь образуемых земельных участков и предоставления в собственность за плату – от 100(ЛПХ) - 500 (ИЖС) до 5000 (ИЖС, ЛПХ) кв.м.

Для земельных участков под существующими домовладениями, право на которые не было оформлено надлежащим образом до вступления в силу Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ, а также в случае бесплатного предоставления в собственность гражданам земельных участков, на основаниях, установленных федеральным законодательством – по фактическому использованию.

Для приведения в соответствие документации и сведений на земельный участок с фактическим использованием при уточнении площади ранее учтенного земельного участка, минимальный размер установить – 1500 кв.м.

Максимальные размеры земельных участков из земель, право собственности на которые не разграничено и находящихся в муниципальной собственности, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно:

- для ИЖС до 2500 кв.м.,

-для ЛПХ до 10000 кв.м.

##### Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами 2-4 этажа..

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Блокированные жилые дома (2 и более блоков).
* Многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Бани.
* Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания.
* Школы начальные и средние.
* Дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплутационные участки и аварийно-диспетчерские службы.
* Залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых).
* Индивидуальная баня и сауна (кроме многоквартирных жилых домов).
* Летний душ.
* Магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома или в пристройке, при условии, что общая площадь магазина не превышает 400 кв.м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.
* Отделения связи.
* Отделения, участковые пункты милиции.
* Площадка для переносных емкостей бытового мусора (контейнеры, пакеты, закрытая тара, пр.), кроме многоквартирных жилых домов.
* Погреб.
* Пункты первой медицинской помощи.
* Резервуары для хранения воды.
* Сады, огороды (кроме многоквартирных жилых домов), палисадники.
* Теплицы, оранжереи (кроме многоквартирных жилых домов).
* Хозяйственный корпус (кроме многоквартирных жилых домов).
* Поликлиники.
* Аптеки.
* Площадки для выгула собак.
* Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны.
* Предприятия общественного питания в застройке многоквартирного типа, встроенные и пристроенные при условии, что общая площадь не превышает 400 кв.м и здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.
* Библиотеки.
* Предприятия бытового обслуживания.
* Отделения банка.
* Элементы инженерной инфраструктуры.

###### Условно разрешенные виды использования.

* Объекты связанные с отправлением культа.
* Интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка приюты, ночлежные дома.
* Отдельностоящие жилые дома усадебного типа.
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.
* Многоквартирные жилые дома в 5 этажей.
* Многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.
* Офисы не выше 3-х этажей.
* Общественные площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора.
* Объекты пожарной охраны.

**Значения параметров застройки территориальной зоны Ж-2 следует принимать согласно нормативам градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66**

Для обеспечения потребности в территории функциональной жилой зоны малоэтажного жилищного строительства в сельских населённых пунктах допускается принимать площадь территории такой зоны, га/ квартира, при застройке:

-секционными домами без приквартирных участков в соответствии с расчётными показателями таблицы:

|  |  |
| --- | --- |
| Число этажей | Площадь территории жилой зоны, га/квартира |
| 2 | 0,04 |
| 3 | 0,03 |

Минимальный уровень жилищной обеспеченности на территории Свердловской области составляет 18 кв. м. общей площади квартиры на одного человека. Минимальные расчетные показатели жилищной обеспеченности содержат показатели по обеспечению населения общей площадью квартир и жилыми комнатами на 1 человека в зависимости от типов жилых домов по уровню комфорта и определяются в соответствии с таблицей:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Тип жилого дома по уровню комфорта | Обеспеченность общей площадью квартиры,  кв. м/чел | Обеспеченность жилыми комнатами, шт./чел. |
| 1. | Социальный | 18-20 | Количество жилых комнат в квартире меньше на одну комнату или равно числу  проживающих |
| 2. | Массовый | 21-29 | Количество жилых комнат в квартире равно или больше на одну комнату  числа проживающих |
| 3. | Повышенной комфортности | 30-59 | Количество жилых комнат в квартире больше на одну, две комнаты числа проживающих |
| 4. | Высококомфортный | 60 и более | Количество жилых комнат в квартире больше на две и более комнаты числа  проживающих |
| 5. | Специализированный (кроме обще-  житий, жилых помещений маневренного фонда и для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами) | 18-20 | Количество жилых комнат в квартире равно числу  проживающих |

Размеры квартир в многоквартирных жилых домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади, без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) должны соответствовать показателям таблицы:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число жилых комнат | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Площадь квартир (по нижнему и верхнему пределу площади), кв.м. | 28-45 | 44 - 60 | 56-80 | 70-100 | 84-116 | 103-126 |

Расчетные показатели плотности населения микрорайонов (кварталов) малоэтажного жилищного строительства на территориях, подлежащих застройке, и территориях, подлежащих развитию, в малых городах и сельских населенных пунктах в зависимости от вида застройки, уровня комфорта жилых домов, типов жилых домов следует принимать не более, указанных в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип жилого дома по уровню комфорта | Плотность населения микрорайона (квартала) малоэтажного жилищного строительства, чел./га, на территориях, подлежащих застройке, и территориях, подлежащих развитию, не более | | | | | | | | |
| Индивидуальные  жилые дома с площадью приквартирных  участков, га | | | | Жилые дома  блокированного типа с площадью приквартирных  участков, га | | | Секционные  жилые дома с этажностью | |
| 0,1 | 0,15 | 0,20 | 0,25 и  более | 0,02 – 0,04 | 0,04 – 0,06 | 0,06 и более | 2 эт. | 4 эт. |
| Социальный | 25 |  |  |  | 96 – 65 | - | - | 95 | 142 |
| Массовый | 21-23 | 15- 16 | 13-14 |  | - | 57 – 39 | - | 77 | 110 |
| Повышенной комфортности |  |  | 12 | 10 | - | 52 – 37 | 37 – 26 | 64 | 74 |
| Высококом- фортный |  |  | 7 | 6 | - | - | - | 43 |  |
| Специализи- рованный | 25 | 20 |  |  | 96 – 65 | 57 – 39 | - | 95 | 142 |

На территории жилых зон не допускается размещение объектов капитального строительства с земельным участком более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения.

Минимальные расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2—3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа и более — не менее 20 м, между торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат — не менее 10 м.

Размеры площадок различного функционального назначения, размещаемых на территории микрорайонов, кварталов, минимально допустимые расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с таблицей :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки,  кв. м/чел | Средний  размер одной  площадки,  кв. м | Расстояние до  окон жилых и общественных  зданий, м |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 30 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 1,5-2,0 | 100 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей | 0,3-0,4 | 10 | 20 |
| Для выгула собак | 0,1-0,3 | 25 | 40 |
| Для стоянки автомашин | 0,8-2,5 | 25  (на машино-место) | В соответствии с техническими регламентами |

Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20 м.

Разрывы от объектов для хранения транспортных средств до жилых домов, территорий школ, дошкольных образовательных учреждений, площадок для игр, отдыха и спорта определяются в соответствии с санитарно- эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Противопожарные расстояния между объектами капитального строительства, расположенными в жилых зонах следует устанавливать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

На территориях жилых зон микрорайонов, кварталов детские образовательные учреждения (далее – ДОУ) размещаются как в виде отдельных зданий, так и в виде встроенных или пристроенных объектов с организацией отдельного входа и обособленного земельного участка.

Площадки для прогулок и игр детей должны быть удалены от входа в здание дошкольного учреждения не более, чем на 30 м, а от окон жилого дома - не менее 15 м.

Вместимость вновь строящихся ДОУ не должна превышать 350 мест; вместимость ДОУ, пристроенных к торцам жилых домов и встроенных в жилые дома, - не более 150 мест; вместимость для сельских населенных мест рекомендуется не более 140 мест.

Площадь земельного участка для вновь строящихся ДОУ с отдельно стоящим зданием принимается из расчета 40 кв. м. на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 кв. м на 1 место; для встроенного здания ДОУ при вместимости более 100 мест - не менее 29 кв. м на 1 место.

В случаях нового строительства и развития застроенных территорий жилыми домами секционного типа размещение площадок для мусоросборников следует предусматривать на территориях общего пользования вдоль проезжей части улиц не ближе 15 метров от окон дома, но не далее чем 150 м от входа в дом.

Минимальные расчетные показатели размеров приквартирных участков жилых домов индивидуальной и блокированной жилой застройки следует принимать в соответствии с таблицей:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группы населённых пунктов с  населением,  тыс. чел | Уровни комфорта  прожива-  ния | Размеры приквартирных участков для различных типов домов по уровню комфорта, кв. м | | | | | | | |
| Социальный | | Массовый | | Повышенный | | Высококом-фортный | |
| Индиви-дуаль-ный | Блоки-  рован-  ный | Инди-виду-альный | Блоки-  рован-  ный | Инди-виду-альный | Блоки-  рован-  ный | Инди-виду-альный | Блоки-  рован-  ный |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Малые до 15 | Мини-  мальный | 1500 | 200 | 1000 | 400 | 1500 | 400 | 2000 | 400 |
| Средний | - | 400 | 1500 | 600 | 2000 | 600 | 3000 | 600 |
| Повышен-  ный | - | 600 | 2000 | - | - |  | 3500 |  |
| Высокий | - | - | - | - | - | - | - | - |

Для жителей домов секционного типа хозяйственные постройки для скота и птицы следует размещать за пределами жилых зон с учетом санитарных разрывов.

При жилых домах секционного типа допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

Площадь застройки сблокированных хозяйственных построек для содержания скота в зоне индивидуальной жилой застройки следует принимать не более 800 кв. м.

#### ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.

##### О-1. Зона делового, общественного, обслуживающего и коммерческого назначения.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Административные организации, конторы.
* Аптеки.
* Бани.
* Банки и отделения банков.
* Библиотеки, архивы, информационные центры.
* Выставки товаров.
* Высшие учебные заведения.
* Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов.
* Жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования.
* Залы, клубы, центры встреч, общения, собраний, досуговых занятий, обмена и распространения информации, социальной поддержки (для детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения.
* Издательства и редакционные офисы.
* Кинотеатры, видео-салоны.
* Компьютерные центры.
* Музеи, выставочные залы.
* Объекты торговли и общественного питания (рестораны, бары кафе, закусочные, столовые), включая основные функции вне зданий.
* Объекты, связанные с отправлением культа.
* Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний.
* Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.
* Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания.
* Рекламные агентства.
* Сооружения внешнего транспорта (железнодорожный вокзал, речной вокзал, автовокзал, автостанция).
* Суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения.
* Танцзалы, дискотеки.
* Театры, концертные залы.
* Телевизионные и радиостудии.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв.м, на участках площадью более 500 кв.м.
* Открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения.
* Площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора.
* Элементы инженерной инфраструктуры.
* Отделения, участковые пункты милиции.
* Скверы, бульвары.
* Рынки открытые и закрытые.

###### Условно разрешенные виды использования.

* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.
* Мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов).
* Общественные туалеты

**Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками О-2 и О-3 выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний**

##### О-2. Зона объектов здравоохранения.

###### Условно разрешенные виды использования.

* больницы, роддома, госпитали общего типа;
* научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
* хоспис;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* профилактории;
* поликлиники;
* консультативные поликлиники;
* аптеки;
* станции скорой помощи;
* интернаты для престарелых и инвалидов;
* дома ребенка;
* приюты, ночлежные дома;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
* реабилитационные восстановительные центры;
* отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
* объекты пожарной охраны;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
* открытые автостоянки.
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

##### О-3. Зона объектов физкультуры и спорта.

###### Условно разрешенные виды использования.

* универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
* спортивные арены (с трибунами);
* аквапарки;
* велотреки;
* мотодромы, картинги;
* яхт-клубы, лодочные станции;
* спортивные школы;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
* клубы многоцелевого и специализированного назначения;
* спортклубы;
* спортплощадки, теннисные корты;
* выставочные залы;
* танцзалы, дискотеки;
* кинотеатры, видео салоны;
* предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
* телевизионные и радио студии;
* отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* отделения, участковые пункты милиции;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* консультативные поликлиники;
* магазины;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
* гостиницы, дома приёма гостей;
* бани; сауны;
* общественные туалеты;
* парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
* открытые автостоянки;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
* объекты пожарной охраны.

#### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

##### П-1. Зона объектов промышленного, коммунального и складского назначения с различной степенью воздействия на окружающую среду.

##### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* промышленные и коммунально-складские предприятия IV - V класса вредности;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* офисы, конторы, административные службы;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
* автозаправочные станции.

###### Условно разрешенные виды использования.

* промышленные предприятия III класса вредности;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
* профессионально-технические учебные заведения;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

#### ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

##### ИТ-1. Зона водозаборных скважин.

###### Основные виды разрешенного использования.

* Водозаборные скважины.
* Первый пояс зоны санитарной защиты водозаборной скважины.

##### ИТ-2. Зона основных транспортных, инженерных коммуникаций и сооружений.

###### Основные виды разрешенного использования.

* Основные транспортные коммуникации.
* Магистральные инженерные коммуникации.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Автозаправочные станции.
* Электроподстанции.
* Телецентры.
* Очистные сооружения.
* Общественные туалеты.
* Объекты автосервиса.
* Объекты связи.
* Объекты торговли и общественного питания.
* Остановочные пункты общественного транспорта.
* Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей.
* Посты ДПС.
* Специальные зеленые насаждения.
* Информационные плакаты и знаки дорожного движения.

##### ИТ-3. Зона отвода железной дороги.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

- организация грузовых и пассажирских железнодорожных перевозок, в т.ч. ремонт техники и подвижного состава, инженерное обеспечение, склады, станции, вокзалы, дистанции пути.

###### Вспомогательные виды использования недвижимости.

- санитарно-защитное озеленение.

###### Условно разрешенные виды использования.

- по согласованию с ОАО «РЖД» (объекты транспортной инфраструктуры, коммунально-складские объекты, подъездные пути к промплощадкам)

#### РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.

##### Р-1 Зона природных ландшафтов.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* лесные массивы;
* луга;
* иные формы природных ландшафтов (кустарники, заболоченные территории, болота, вырубки, овраги)
* санитарно-защитные лесополосы;

###### Условно разрешенные виды использования.

* санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
* интернаты для престарелых;
* дома ребенка;
* тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
* спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* спортплощадки;
* игровые площадки, площадки для национальных игр;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* пляжи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спасательные станции;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
* площадки для мусоросборников.

##### Р-2. Зона озеленения общего пользования: парков, скверов, садов, бульваров, набережных.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Озелененные благоустроенные территории.
* Дорожно-тропиночная сеть, транспортные прогулочные дорожки (детская железная дорога, монорельс, движущиеся тротуары и т.д.).
* Площадки отдыха и игр.
* Павильоны.
* Зрелищные сооружения.
* Крупные спортивные сооружения и объекты рекреации.
* Аттракционы малые.
* Малые архитектурные формы.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Административно-хозяйственные здания и сооружения.
* Парковки автомобильные.
* Предприятия общественного питания.
* Элементы инженерной инфраструктуры.
* Общественные туалеты.

###### Условно разрешенные виды использования.

* Пункты первой медицинской помощи.
* Опорные пункты милиции.
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.
* Аттракционы крупные.
* Объекты связанные с отправлением культа.

**Значения параметров территориальной зоны Р-2 следует принимать согласно нормативам градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66**

Минимальную площадь объектов рекреационного назначения, размещаемых на территориях общего пользования населенного пункта (городского парка), следует предусматривать не менее 5га.

Минимальные расчетные показатели территорий зон массового кратковременного отдыха в границах населенного пункта следует принимать из расчета не менее 500 кв. м. на 1 посетителя. При этом наиболее интенсивно используемая часть такой территории для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 кв. м. на одного посетителя.

Минимальный расчетный показатель площади территорий речных и озерных пляжей следует принимать из расчета 5 кв.м. на одного посетителя, а размещаемых на лечебно-оздоровительных территориях и в курортных зонах следует принимать из расчета не менее 8 кв.м. и 4 кв.м для детей.

Минимальные расчетные показатели площади озеленения объектов рекреационного назначения в пределах территорий общего пользования населенных пунктов следует принимать в соответствии с таблицей:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты рекреационного назначения | Минимальные расчетные показатели площади озеленения,  кв. м. на чел | | | |
| Городские населенные пункты | | | Сельские  населенные пункты |
| Крупнейшие, крупные, большие | Средние | Малые |
| Парки, бульвары, скверы, городские леса | 10 | 7 | 8 (10) | 12 |
| Сады микрорайонов  (кварталов) | 7 | 6 | - | - |

В скобках приведены расчетные показатели для малых городских населенных пунктов с населением до 20 тыс. чел.

В общем балансе территорий парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %.

##### Р-3. Зона санитарно-защитного и специального озеленения.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Санитарно-защитные полосы деревьев между промышленными, коммунальными объектами и жилой, общественной застройкой.
* Лесозащитные полосы сельскохозяйственных угодий.
* Озеленение вдоль улиц и дорог.
* Озеленение прибрежных защитных полос и водоохранных зон водных объектов.
* Санитарно-защитное озеленение вдоль железнодорожных магистралей.

**Значения параметров территориальной зоны Р-3 следует принимать согласно нормативам градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66**

Озеленение площади санитарно-защитных зон, отделяющих автомобильные дороги от объектов жилой застройки, следует предусматривать в виде непрерывных полос шириной не менее 10 м. В полосе озеленения должна быть предусмотрена посадка не менее чем трех рядов деревьев лиственных пород с кустарником в виде «живой изгороди».

Озеленение площади санитарно-защитных зон, отделяющих железнодорожные линии от объектов жилой застройки, должно составлять не менее 50 %.

Ширина непрерывной полосы озеленения вдоль всей железнодорожной линии должна быть не менее 10 м, а в полосе озеленения должна быть предусмотрена посадка не менее чем трех рядов деревьев лиственных пород с кустарником в виде «живой изгороди».

#### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

##### СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Пашни, залежи;
* Луга, пастбища;
* Поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
* Теплицы, оранжереи, парники;
* Пасеки;
* Коллективное огородничество.
* Садовые участки.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Лесозащитные полосы.

###### Условно разрешенные виды использования.

* Объекты сельскохозяйственного производства.
* Склады сельскохозяйственной продукции.
* Дачные участки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СХ-1 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

#### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

##### СН-1. Зона кладбищ.

###### Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Бюро похоронного обслуживания.
* Бюро-магазины похоронного обслуживания .
* Дома траурных обрядов.
* Захоронения (для действующих кладбищ).
* Колумбарии (для действующих кладбищ).
* Конфессиональные объекты.
* Крематории (для действующих кладбищ).
* Мемориальные комплексы.
* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

###### Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения.

###### Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Захоронения (для закрытых кладбищ).
* Общественные туалеты.

### Статья 34. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны памятников истории и архитектуры.

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

* градостроительными регламентами к соответствующим территориальным, обозначенным на карте правового зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
* ограничениями, установленными в соответствии проектом зон охраны памятников истории и архитектуры.

### Статья 35. Дополнительные градостроительные регламенты по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям.

**1.** Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон действия ограничений на использование территории по санитарно-гигиеническим требованиям, определяется:

* градостроительными регламентами, определенными перечнем зон применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте правового зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

**2.** Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных в статье 32 и статье 33 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, несоответствующими настоящим Правилам.

**3**. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон Российской Федерации от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Водный кодекс РФ. № 74-ФЗ. Утвержден 3 июня 2006 г.;
* Закон Российской Федерации от 2002 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* 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» (новая редакция)
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
* Строительные нормы и правила (СНиП) 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**4.Санитарно-защитные зоны**.

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Согласно главе V СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Режим территории санитарно-защитной зоны» пункту 5.1 в границах СЗЗ не допускается размещение:

* жилой застройки, включая отдельные жилые дома,
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха,
* территории курортов, санаториев и домов отдыха,
* территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
* территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* спортивные сооружения,
* детские площадки,
* образовательные и детские учреждения,
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования,
* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

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 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», закона Российской Федерации «Об экологической экспертизе» с использованием процедур публичных слушаний.

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

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья 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,
* местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы,
* артезианские скважины для технического водоснабжения,
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
* канализационные насосные станции,
* сооружения оборотного водоснабжения,
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**5**. **Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы** выделяются в целях:

* + - предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
    - предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
    - сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон запрещается (ВК РФ ст.65 д.15):

* + - * использование сточных вод для удобрения почв;
      * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
      * осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
      * движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются (ВК РФ ст.65 д.15 наряду с д.15):

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускается строительство и эксплуатация хозяйственных и жилых объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды (ВК РФ, статья 65 пункт 16).

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов устанавливаются 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.

Условно разрешенные виды использования:

* + озеленение территории;
  + 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.

**6**. **Защитная зона ЛЭП** устанавливается в целях защиты населения от воздействия электрического поля.

В пределах защитных зон запрещается:

* размещать жилые и общественные здания, площадки для стоянки, и остановки всех видов транспорта, машин и механизмов, предприятия по обслуживанию автомобилей, склады нефти и нефтепродуктов, автозаправочные станции;
* устраивать всякого рода свалки;
* устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах ЛЭП, у их  собственников, владельцев или пользователей  не изымаются. Они могут быть использованы  ими с учётом ограничений (обременений), предусмотренных вышеуказанными  Правилами.

Установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах.

Ограничения (обременения) в обязательном порядке указываются в  документах, удостоверяющих права  собственников, владельцев или пользователей земельных участков (свидетельства, кадастровые паспорта).

Ограничения прав касаются возможности (точнее, невозможности) ведения  капитального строительства  объектов  с длительным или постоянным пребыванием  человека (домов, коттеджей, производственных  и непроизводственных зданий и сооружений) в  охранной зоне ЛЭД. Для проведения необходимых уточнений при застройке участков с обременениями ЛЭП необходимо обратиться в администрацию, в УАГиЗ ШГО.