**-РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ТАШТАГОЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**Муниципальное образование Шерегешского городского поселения**

**Совет народных депутатов Шерегешского городского поселения**

**РЕШЕНИЕ**

**№ 339 Принято Советом народных депутатов**

**Шерегешского городского поселения**

**«27» февраля 2014 г.**

**«Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Шерегешское городское поселение»**

В соответствии со [статьями 8](consultantplus://offline/ref=9549D619D803A20671F6EC48E11650C4EB1FF79B31DA5FB5FA0D3EB8A31E3F01806A042C75B7AB76r8vDG), [32](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026CB5s1v9G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [ст. 16](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AA10737E4E88917186AA4A327102D957DCs0v6G) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F527131CE8CCE23B9B1DFAB177E2E14D7CA2CD1A34065s3v6G) Шерегешского городского поселения, Совет народных депутатов Шерегешского городского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила застройки и землепользования муниципального образования Шерегешское городское поселение согласно Приложения №1 к настоящему решению.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования на информационных стендах в здании Администрации Шерегешского городского поселения по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Гагарина, 6.

**Глава Шерегешского**

**городского поселения В.В. Дорогунцов**

**Председатель Совета народных депутатов**

**Шерегешского городского поселения О.В. Францева**

**Приложение№1**

**к Решению Совета народных депутатов**

**Шерегешского городского поселения**

**от 27 февраля 2014 г. N 339**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ШЕРЕГЕШСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

**Глава N 1** **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) Шерегешского городского поселения являются нормативно-правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA0269BCs1vCG) РФ, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186AA4A327102D954DA0269BDs1vFG) РФ, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AA10737E4E88917186AA4A327102D954DA0368B0s1v0G) N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", иными федеральными законами, Уставом муниципального образования "Шерегешское городское поселение" в соответствии с положениями схемы территориального планирования Таштагольского муниципального района Кемеровской области, [нормативами](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F527131CE8CCE23B9B1DFAC1D792B1BD7CA2CD1A34065364D80169E0F68B4196F1Es6v1G) градостроительного проектирования Кемеровской области, а также с учетом строительных норм и правил в градостроительстве, планировки и застройки городских поселений.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Шерегешского городского поселения - разделение на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента, а также выделение зон с особыми условиями использования территории (зон ограничений).

Градостроительное зонирование Шерегешского городского поселения - это неотъемлемая часть системы муниципального управления, включающей процессы территориального планирования, планировки и застройки территорий, управления муниципальным недвижимым имуществом, регулирования земельно-имущественных отношений, экономического планирования. В современных условиях рыночного хозяйствования градостроительное зонирование является эффективным правовым инструментом, способным регулировать градостроительные изменения объектов недвижимости через определение видов и параметров разрешенного использования, объявление объектов недвижимости не соответствующими требованиям градостроительных регламентов.

Градостроительное зонирование служит правовым инструментом согласования интересов органов местного самоуправления по развитию территории Шерегешского городского поселения с правообладателями недвижимости.

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**Акватория** - водное пространство в пределах естественных, искусственных или условных границ.

**Временный объект** - (постройка, навес, киоск, палатка, торгово-остановочный павильон, торговый павильон, павильон общественного питания и бытового обслуживания, контейнерная АЗС, автостоянка и другие подсобные постройки) - сооружение из быстровозводимых сборных-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

**Встроенные (встроено-пристроенные) помещения** - объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок.

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

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый для застроенных или предназначенных для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется в соответствии со [статьей 44](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026FBCs1vAG) Градостроительного кодекс Российской Федерации; форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации; об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков смотреть Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B7E9D5AC16737E4E88917186sAvAG) от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

**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.

**Документация по планировке территории** - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах. Подготовка данных для обоснования материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Капитальный ремонт (за исключением линейных объектов**) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

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

**Красные линии** - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, набережные, бульвары), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач и линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, размещаемые на территориях, ограниченных красными линиями.

**Линии градостроительного регулирования** - границы земельных участков; красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон с особыми условиями использования территории; границы территорий, подлежащих изъятию, в том числе путем выкупа; границы зарезервированных территорий.

**Минимальные и максимальные (предельные) площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей и наибольшей площади линейных размеров земельных участков, установленные градостроительным регламентом определенной зоны настоящих Правил, на основании строительных норм и правил, для определенных видов использования.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты некапитального строительства** - временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения.

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

**Объекты вспомогательного использования** - строения и сооружения, предназначенные для хозяйственно-бытового обеспечения объектов капитального строительства.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных [законодательством](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186sAvAG) о градостроительной деятельности.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию -** документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Реконструкция (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Сети инженерно-технического обеспечения** - внутриплощадочные и внеплощадочные сети строящихся или существующих объектов капитального строительства.

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**Технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или Указом Президента Российской Федерации, или Постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Технические условия** - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

**Статья 2. Назначение Правил, правовой статус, соотношение Правил с генеральным планом Шерегешского городского поселения и документацией по планировке территории**

1. Настоящие Правила утверждаются Советом народных депутатов Шерегешского городского поселения и являются нормативно-правовым актом, действующим на территории муниципального образования. Правила, в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186sAvAG) Российской Федерации и Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) Российской Федерации, вводят на территории Шерегешского городского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

2. Правила разработаны на основе функционального зонирования Шерегешского городского поселения. Допускается конкретизация положений генерального плана, но с обязательным учетом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в генеральный план Шерегешского городского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана поселения, Правил и не должна им противоречить.

4. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья населения, надежности сооружений, сохранения окружающей природной культурно-исторической среды, а также иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шерегешского городского поселения 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 деятельность на территории муниципального образования.

6. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории муниципального образования обеспечивается администрацией поселения:

1) при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

3) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

4) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

5) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

6) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории Шерегешского городского поселения;

7) при утверждении документации по планировке территории в Шерегешском городском поселении, разработанной по решению администрации поселения;

8) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

9) при установлении публичных сервитутов;

10) при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

7. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

8. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Администрация Шерегешского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) размещение Правил в сети Интернет;

2) публикации в газете "Красная Шория";

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами и полным комплектом входящих в их состав картографических документов в администрации Шерегешского городского поселения.

3. Система градостроительного зонирования основана на принципе прямого участия жителей, предпринимателей, организаций в принятии решений, которые влияют на их условия проживания, благосостояние и бизнес. Обеспечивается это путем проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и Правилам.

**Статья 4. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Шерегешского городского поселения формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о комиссии, утверждаемого главой поселения. Комиссия является консультативным органом при главе Шерегешского городского поселения.

3. Комиссия:

1) организует проведение публичных слушаний;

2) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) рассматривает заявление застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) готовит рекомендации главе Шерегешского городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;

5) осуществляет другие полномочия в соответствии с Положением о комиссии.

4. Состав комиссии, в том числе председатель, заместитель председателя и секретарь комиссии, определяются Положением о комиссии. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

**Статья 5. Требования по проведению публичных слушаний при рассмотрении вопросов землепользования и застройки территории Шерегешского городского поселения**

1. Публичные слушания по Правилам проводятся комиссией в порядке, определяемом нормативно-правовым актом Совета народных депутатов Шерегешского городского поселения.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта ([статья 30](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026DB2s1vDG) Градостроительного кодекса).

В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях ([статья 39](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026FB5s1vCG) Градостроительного кодекса).

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях ([статья 40](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026FB6s1v1G) Градостроительного кодекса).

5. Постановление главы Шерегешского городского поселения о проведении публичных слушаний публикуется в городской газете "Красная Шория", доводится до сведения населения .

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях ([статья 46](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026EB5s1v1G) Градостроительного кодекса).

**Статья 6. Ответственность за нарушение Правил. Вступление в силу Правил**

Физические и юридические лица, виновные в нарушении Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правила вступают в силу после их официального опубликования.

**Статья 7. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026DBCs1vEG), [32](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026CB5s1v9G) и [33](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026CB5s1vFG) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила принимает глава Шерегешского городского поселения.

3. Основанием для внесения изменений является:

- несоответствие Правил генеральному плану Шерегешского городского поселения;

- поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

4. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Кемеровской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права в законные интересы граждан и их объединений.

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней, со дня поступления предложения о внесений изменения в Правила, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Шерегешского городского поселения.

6. Глава Шерегешского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Внесение изменений в карту градостроительного зонирования, карту зон с особыми условиями использования территорий и в градостроительные регламенты в части предельной высоты зданий, строений и сооружений может осуществляться в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства.

Внесение изменений в общую часть настоящих Правил и градостроительные регламенты осуществляется применительно ко всей территории муниципального образования.

8. Изменения в карту зон с особыми условиями использования территорий могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих надзор и контроль в соответствующей области.

Изменения в градостроительные регламенты, в части предельной высоты зданий, строений и сооружений могут осуществляться только при наличии результатов оценки видимости зданий, строений и сооружений на изменяемых территориях, осуществленной в соответствии с методикой, выполненной в соответствии с требованиями законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия и утвержденной отделом архитектуры и градостроительства администрации Таштагольского района.

**РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ШЕРЕГЕШСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку в поселении**

Органами местного самоуправления, уполномоченными регулировать землепользование и застройку в поселении, являются:

- Совет народных депутатов Шерегешского городского поселения;

- глава городского поселения;

- администрация Шерегешского городского поселения.

Регулирование землепользования и застройки в городском поселении осуществляется путем принятия Правил и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

1. К полномочиям Совета народных депутатов Шерегешского городского поселения муниципального образования в области землепользования и застройки относится:

1) утверждение Правил и изменений в них;

2) резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

3) утверждение документов территориального планирования муниципального образования.

2. К полномочиям главы Шерегешского городского поселения относятся:

1) утверждение документации по планировки территории;

2) принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

3) принятие решений о предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) принятие решений о подготовке проекта изменений в Правила.

Полномочия администрации Шерегешского городского поселения в области землепользования и застройки.

3. К полномочиям администрации Шерегешского городского поселения относятся:

***1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности***;

2) обеспечение разработки документации по планировке территории;

3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

**4) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;**

**5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;**

***6) организация торгов, публичных слушаний;***

7) муниципальный контроль;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;

10) подготовка документов территориального планирования муниципального образования;

11) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186sAvAG) Российской Федерации;

12) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципального образования;

13) принятие решений о развитии застроенных территории, принятие решений о проведении публичных слушаний по градостроительной деятельности.

Полномочия органов местного самоуправления **городских поселений, входящих в состав Таштагольского района,** могут быть делегированы органам местного самоуправления муниципального района.

**Статья 9. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Шерегешского городского поселения**

1. Настоящая статья разработана на основании Земельного [кодекса](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E8D7AC14737E4E88917186sAvAG) от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и регулирует отношения по предоставлению гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в границах Шерегешского городского поселения, а также отношения по прекращению прав на такие земельные участки.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B7ECDBAB12737E4E88917186sAvAG).

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Нормы предоставления земельных участков устанавливаются в порядке, предусмотренном [ст. 33](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186AA4A327102D954DA026AB5s1vFG) ЗК РФ.

Предельные размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации жилых домов, для ведения личного подсобного хозяйства определяются на основании решения Совета народных депутатов Шерегешского городского поселения N 289 от 03.07.2012.

Для целей, не указанных в [абзаце 2](#Par216) настоящего пункта, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с Правилами, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

4. Оформление земельных участков в собственность или в аренду осуществляется на всех собственников объектов недвижимости, расположенных на неделимом земельном участке.

5. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются органам государственной власти, органам местного самоуправления, иным лицам, в порядке установленном [ЗК](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) РФ.

6. Право ограниченного пользования земельным участком устанавливается в случаях:

- установления частного или публичного сервитутов в порядке [ст. 23](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186AA4A327102D954DA0268BCs1vBG) ЗК РФ;

- предоставления неделимого земельного участка для эксплуатации здания, правообладателями помещений в котором являются казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения, в отношении этих лиц.

7. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками предоставляется органам государственной власти, органам местного самоуправления, иным лицам в порядке, установленном [ЗК](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) РФ.

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

Религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения земельные участки предоставляются с предварительным согласованием места размещения объекта в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

8. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки могут предоставляться в собственность на платной основе или в аренду в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

9. Предоставление земельных участков для строительства может осуществляться без предварительного согласования места размещения объекта и с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном [ЗК](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) РФ и настоящим Порядком.

10. Для приобретения прав на земельные участки граждане и юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района, с соответствующим заявлением. В заявлении указывается:

для граждан - фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, ИНН;

для юридических лиц - наименование (с указанием организационно-правовой формы), место регистрации и место нахождения органа управления юридического лица, расчетный счет, ИНН;

цель использования земельного участка;

предполагаемые размеры;

местоположение земельного участка;

испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагаются следующие документы:

для граждан - надлежаще заверенные копии документов, удостоверяющих права на землю, с кадастровым паспортом земельного участка (в случае их наличия), свидетельство о постановке на налоговый учет;

для юридических лиц - надлежаще заверенные копии учредительных документов, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на налоговый учет, а также, в случае наличия, копии документов, удостоверяющих права на землю, с кадастровым паспортом земельного участка;

в случае приобретения в собственность земельных участков собственниками приватизированных объектов недвижимости - документы, подтверждающие отчуждение из государственной или муниципальной собственности расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений;

для всех заявителей - доверенность и адресная справка - при необходимости, в случае отсутствия кадастрового паспорта земельного участка - межевой план.

К заявлению прилагаются также иные документы, необходимые для принятия решения о предоставлении земельных участков.

При отсутствии какого-либо из необходимых документов заявление не принимается, что не препятствует обращению с заявлением вновь с приложением недостающих документов.

Решение о предоставлении земельного участка принимается администрацией Шерегешского городского поселения.

11. Право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения и иные права на землю, предусмотренные [ЗК](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) РФ, подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

12. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Решения органов местного самоуправления, касающиеся предоставления земельных участков и прекращения прав на них, могут быть обжалованы в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Предоставление земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения**

1. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и настоящими Правилами.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

2. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено [ЗК](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG) РФ, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

3. Для приобретения прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, граждане или юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Заявление оформляется в порядке, определенном [пунктом 10 статьи 11](#Par228) настоящих Правил.

К заявлению о приобретении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, прилагаются:

а) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, выданная регистрационным органом не позднее чем за один месяц до дня обращения с заявлением, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

б) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок, выданная регистрационным органом не позднее чем за один месяц до дня обращения с заявлением, или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, удостоверяющими права на здание, строение, сооружение, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный не позднее чем за один месяц до дня обращения с заявлением в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) выданный не позднее чем за три месяца до дня подачи заявления кадастровый паспорт земельного участка, в котором содержится описание всех частей земельного участка, занятых объектами недвижимости;

г) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D7AB14737E4E88917186sAvAG);

д) копия документа, удостоверяющего личность гражданина, личность представителя гражданина или юридического лица;

е) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

ж) копия документа, удостоверяющего полномочия представителя гражданина или юридического лица, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя.

При отсутствии какого-либо из необходимых документов заявление не принимается, что не препятствует обращению с заявлением вновь с приложением недостающих документов.

4. Администрация Шерегешского городского поселения в месячный срок со дня подачи заявления о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта земельного участка, а в случае отсутствия кадастрового паспорта - со дня предоставления утвержденного межевого плана земельного участка принимает постановление о предоставлении земельного участка либо дает мотивированный отказ в предоставлении земельного участка через комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района.

В случае подачи заявления о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта земельного участка к постановлению прилагается проект соответствующего договора. От имени администрации Шерегешского городского поселения указанный договор подписывает уполномоченное ею должностное лицо.

5. В случае отсутствия кадастрового паспорта земельного участка администрация Шерегешского городского поселения на основании заявления гражданина или юридического лица в месячный срок обеспечивает изготовление межевого плана земельного участка, **который утверждается постановлением администрации Шерегешского городского поселения.**

На основании межевого плана земельного участка устанавливаются границы земельного участка на местности (за счет заявителя) и обеспечивается изготовление кадастрового паспорта земельного участка.

6. Соответствующий договор земельного участка заключается в недельный срок после предоставления кадастрового паспорта земельного участка. От имени администрации Шерегешского городского поселения указанный договор подписывает уполномоченное должностное лицо.

Срок для предоставления кадастрового паспорта устанавливается 3 месяца с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка.

7. Цена по договору купли-продажи земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

Срок оплаты по договору купли-продажи земельного участка не может превышать 3 месяцев. Денежные средства перечисляются покупателем на расчетный счет, указанный в договоре купли-продажи земельного участка.

**Статья 11. Отчуждение земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации**

1. Настоящая глава регулирует отношения по отчуждению земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества (зданиями, строениями, сооружениями), подлежащего приватизации.

2. Покупателями земельных участков не могут быть: государственные и муниципальные унитарные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, а также иные юридические лица, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований превышает 25 процентов.

Указанные ограничения не распространяются на собственников объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на относящихся к муниципальной собственности земельных участках, при приобретении указанными собственниками этих земельных участков.

Обязанность доказать свое право на приобретение земельных участков возлагается на покупателей.

3. Отчуждение земельных участков, подлежащих приватизации вместе с объектом недвижимости, осуществляется органом местного самоуправления, уполномоченным в сфере управления муниципальным имуществом - комитетом по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района (далее - продавец).

4. Порядок отчуждения земельных участков, расположенных под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации.

4.1. Объекты муниципального недвижимого имущества (здания, строения, сооружения), подлежащие приватизации в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B7ECDBA816737E4E88917186sAvAG) о приватизации, не могут отчуждаться без одновременного отчуждения земельного участка, на котором расположены объекты.

4.2. Документы, необходимые для отчуждения земельного участка, комплектуются продавцом в процессе подготовки объекта недвижимого имущества (здания, строения, сооружения) к продаже, осуществляемой способом, установленным [законодательством](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED285375253454D148A5F67t2v4G) о приватизации государственного и муниципального имущества.

4.3. В процессе подготовки объекта недвижимого имущества (здания строения, сооружения) к отчуждению комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района представляет продавцу необходимые документы, касающиеся земельного участка, подлежащего отчуждению вместе с объектом, а именно: межевой план земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка, справку об ограничении прав на земельный участок и обременениях земельного участка, справку о цене земельного участка или, при необходимости, мотивированное заключение о невозможности отчуждения земельного участка.

4.4. Оформление отчуждения земельного участка, расположенного под объектами муниципального недвижимого имущества, подлежащего приватизации, осуществляется в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED285375253454D148A5F67t2v4G) о приватизации государственного и муниципального имущества.

**Статья 12. Предоставление земельных участков в аренду**

1. Земельные участки могут быть предоставлены в аренду в порядке, предусмотренном действующим законодательством и [постановлением](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB4041F135E22AE01808F8133525B1A154BD102302DDAFBtFvBG) Коллегии Администрации Кемеровской области от 29.08.2008 N 421 (ред. от 03.09.2010) "Об утверждении порядка предоставления в аренду государственного имущества Кемеровской области, включенного в перечни имущества, утвержденные постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 19.05.2008 N 196 "Об утверждении перечней государственного имущества Кемеровской области, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства".

2. Арендатором земельного участка может выступать любое физическое и (или) юридическое лицо. В случаях, установленных [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ, на стороне арендатора по договору аренды земельного участка могут выступать несколько лиц.

***Арендодателем земельных участков является администрация Шерегешского городского поселения.***

3. Размещение некапитальных объектов производится в соответствии со строительными, пожарными, санитарными нормами и правилами на основании *договора аренды земельного участка, заключаемого администрацией Шерегешского городского поселения*.

4. Правом на установку некапитального объекта - торгового сооружения пользуется юридическое лицо или гражданин, зарегистрированный в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя.

5. Правом на установку некапитального объекта - гаража по месту жительства пользуются граждане, имеющие личный автотранспорт, и относящиеся к следующим категориям:

- инвалиды войн;

- инвалиды труда;

- семьи, имеющие детей-инвалидов;

- инвалиды по общему заболеванию, нуждающиеся в личном автотранспорте по медицинским показаниям;

- инвалиды детства.

Остальные категории граждан имеют право на установку некапитального объекта - гаража в местах, предусмотренных администрацией Шерегешского городского поселения.

6. Для приобретения земельного участка в аренду для размещения некапитального объекта граждане и юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского муниципального района с заявлением, в котором указывается:

- местоположение намечаемого к размещению некапитального объекта;

- наименование некапитального объекта, его характеристика;

- сроки освоения участка и испрашиваемый срок размещения некапитального объекта.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- эскизный проект;

- акт о выборе земельного участка для размещения некапитального объекта;

- разрешение на установку некапитального объекта.

Для размещения некапитального объекта - гаража по месту жительства гражданин прилагает к заявлению:

- копию паспорта с отметкой о регистрации по месту жительства;

- копию пенсионного удостоверения;

- копию технического паспорта на автомобиль;

- копию водительского удостоверения;

- акт о выборе земельного участка для размещения некапитального объекта;

- разрешение на установку некапитального объекта.

7. Место размещения некапитальных объектов определяется управлением архитектуры и градостроительства администрации Таштагольского муниципального района, оформляется актом выбора площадки для размещения некапитального объекта, который согласовывается с соответствующими службами и утверждается уполномоченным должностным лицом администрации Шерегешского городского поселения.

8. Срок аренды земельного участка, права и обязанности сторон, целевое назначение и вид разрешенного использования земельного участка, размер арендной платы, срок и порядок ее внесения, условия расторжения договора аренды, ответственность сторон устанавливаются договором аренды земельного участка.

9. За земельные участки, переданные в аренду, взимается арендная плата. Неиспользование земельного участка не освобождает арендатора от уплаты арендной платы.

**Статья 13. Предоставление земельных участков для строительства**

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования места размещения объекта и с предварительным согласованием места размещения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в [п. 1 ст. 20](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ACB938tBv0G) ЗК РФ, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

3. Для выбора земельного участка и согласования мест размещения объекта заинтересованные граждане и юридические лица обращаются в администрацию Таштагольского муниципального района с заявлением по установленной форме.

В данном заявлении должны быть указаны:

- назначение объекта;

- предполагаемое место его размещения;

- обоснование примерного размера земельного участка;

- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

4. По поручению администрации Таштагольского района управление архитектуры и градостроительства в течение месяца обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории посредством определения вариантов размещения объекта и проведения в установленном порядке процедур согласования.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной и санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные комитетом по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

6. На основании представленных заявителем документов администрация Таштагольского района принимает постановление о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, либо отказывает в размещении объекта.

7. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет и является основанием для получения градостроительного плана земельного участка, проведения проектно-изыскательских работ и предоставления в аренду земельного участка для строительства.

8. На основании постановления о предварительном согласовании места размещения объекта в соответствии с заявками лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет устанавливаются границы такого земельного участка на местности и производится его государственный кадастровый учет.

9. Для предоставления земельного участка для строительства в аренду граждане или юридические лица обращаются в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере земельных отношений - комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района с соответствующим заявлением.

К заявлению прилагаются (дополнительно к документам, указанным в [пункте 10 статьи 9](#Par228) настоящих Правил):

- постановление о предварительном согласовании места размещения объекта и акт о выборе земельного участка;

- стройгенплан или эскизный проект, согласованный с управлением архитектуры и градостроительства администрации Таштагольского района (при необходимости);

- кадастровый паспорт земельного участка.

10. Администрация Таштагольского района в двухнедельный срок со дня подачи заявления со всеми необходимыми документами принимает постановление о предоставлении земельного участка в аренду для строительства.

Договор аренды земельного участка от имени администрации Таштагольского района подписывает уполномоченное ею должностное лицо.

11. Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов в собственность осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

12. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с требованиями [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ земельный участок, прошедший кадастровый учет или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

13. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает комитет по управлению муниципальным имуществом Таштагольского района.

**Статья 14. Предоставление земельных участков для жилищного строительства**

1. Предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, осуществляется в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства приводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

4. Для оформления права аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства граждане и юридические лица обращаются в администрацию городского поселения с соответствующим заявлением по установленной форме.

К заявлению прилагается (дополнительно к документам, указанным в [пункте 10 статьи 9](#Par228) настоящих Правил) протокол о результатах аукциона.

5. Предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

6. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах в порядке, предусмотренном действующим законодательством, за исключением случаев, установленных [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F5tFv1G), [пунктом 2.1 статьи 30](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F5tFv7G) и [пунктом 27 статьи 38.1](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F4F6tAv8G) ЗК РФ.

7. Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

8. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, поданного в администрацию Шерегешского городского поселения.

Администрация Шерегешского городского поселения в двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в газете "Красная Шория", а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте администрации Шерегешского городского поселения в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, администрация Шерегешского городского поселения принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину или юридическому лицу, указанным в первом абзаце настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином или юридическим лицом в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

9. Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

10. Для оформления права собственности на земельный участок либо права аренды земельного участка для жилищного и индивидуального жилищного строительства граждане и юридические лица, признанные победителями аукциона, обращаются в администрацию Шерегешского городского поселения с соответствующим заявлением по установленной форме.

К заявлению прилагается (дополнительно к документам, указанным в [пункте 10 статьи 9](#Par228) настоящих Правил) протокол о результатах аукциона.

**Статья 15. Прекращение прав на земельные участки**

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другому лицу, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED285345653454D148A5F67t2v4G).

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок, а также принудительно по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ.

3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED285345653454D148A5F67t2v4G). Кроме этого, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случаях, предусмотренных [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по инициативе администрации Шерегешского городского поселения в судебном порядке или по соглашению сторон по основаниям, указанным в [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ.

5. Сервитуты могут быть прекращены по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED285345653454D148A5F67t2v4G) и [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ.

6. В случае ненадлежащего использования земельных участков лицами, не являющимися их собственниками, осуществляется принудительное прекращение прав на земельные участки в порядке, установленном [ЗК](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G) РФ.

**Статья 16. Возмещение убытков при изъятии путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия земельных участков путем выкупа для муниципальных нужд установлен [статьей 55](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBD37tBv0G) Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Убытки, причиненные собственнику изъятием путем выкупа земельного участка для нужд Шерегешского городского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

3. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Шерегешского городского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

4. Принудительное изъятие путем выкупа земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка.

5. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

6. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

7. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Шерегешского городского поселения.

8. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

**Статья 17. Резервирование земельных участков для нужд Шерегешского городского поселения**

1. Резервирование земель для нужд Шерегешского городского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных [статьей 49](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBD3BtBvFG) Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных генеральным планом Шерегешского городского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для нужд Шерегешского городского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

**Статья 18. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования**

1. Орган местного самоуправления Шерегешского городского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии со [статьей 23](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADB837tBv4G) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Границы действия публичных сервитутов ставятся на государственный кадастровый учет в соответствии с [Постановлением](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB0C8BD28C365B0E4F454D865Dt6v0G) Правительства РФ от 30.07.2009 N 621 "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требования к ее составлению".

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

5. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на межевых планах земельных участков (в кадастровых паспортах 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, на основании которых осуществляется заполнение градостроительного плана земельного участка в части границ действия публичных сервитутов.

6. Представление с просьбой об установлении публичного сервитута должно содержать следующие сведения:

1) о земельном участке, ином объекте недвижимости, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование, площадь обременения;

2) о собственнике, землепользователе, землевладельце земельного участка;

3) цель установления публичного сервитута (содержание публичного сервитута) и обоснование необходимости его установления;

4) предлагаемый срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

5) сфера действия публичного сервитута;

6) о лицах, в интересах которых устанавливается публичный сервитут (перечень или категория лиц).

7. К представлению могут быть приложены материалы о результатах предварительного согласования установления публичного сервитута с собственником, землепользователем или землевладельцем земельного участка.

8. После регистрации представления об установлении публичного сервитута собственнику, землепользователю, землевладельцу и (или) арендатору земельного участка направляется письменное извещение.

9. Решение об установлении публичного сервитута или об отказе должно быть принято в течение трех месяцев со дня регистрации представления.

Решения об отказе в установлении публичного сервитута могут быть приняты в случаях, если:

1) установление публичного сервитута приведет к невозможности использования земельного участка, при этом не может быть принято решение об изъятии, в том числе путем выкупа, или не может быть предоставлен равноценный земельной участок с возмещением убытков его правообладателю;

2) цель, для достижения которой предполагалось установить публичный сервитут, может быть достигнута другим способом.

10. Решение об установлении публичного сервитута должно содержать следующие сведения:

1) о земельном участке, в отношении которого установлен публичный сервитут: местонахождение, кадастровый номер;

2) о собственнике, землепользователе, землевладельце или арендаторе соответствующего земельного участка: полное наименование юридического лица, данные государственной регистрации, фамилия, имя, отчество физического лица, его паспортные данные;

3) содержание публичного сервитута и сфера его действия, в том числе сведения о части земельного участка, который должен быть обособлен (обозначен), если это возможно, для осуществления заинтересованными лицами права ограниченного пользования земельным участком;

4) срок действия публичного сервитута.

11. Администрация Шерегешского городского поселения обеспечивает государственную регистрацию публичного сервитута. Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Сведения о публичном сервитуте после его государственной регистрации подлежат опубликованию.

12. Копия правового акта об установлении публичного сервитута в течение трех дней со дня принятия (издания) направляется правообладателю земельного участка, в отношении которого он был установлен.

Правообладатель земельного участка, обремененного публичным сервитутом, извещается в письменной форме о государственной регистрации публичного сервитута с указанием ее даты.

13. Финансирование расходов, связанных с установлением и отменой публичных сервитутов, в том числе расходов, связанных с внесением изменений в кадастровый паспорт земельного участка, осуществляется за счет средств местного бюджета.

14. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного решением глава Шерегешского городского поселения. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

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

16. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Шерегешского городского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

17. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Шерегешского городского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

**ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ**

**УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, отображенной на карте градостроительного зонирования Шерегешского городского поселения в составе Правил.

2. Устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Шерегешского городского поселения:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

3. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в зонах ограничений, установленные градостроительным регламентом виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяются с учетом требований, предусмотренных [статьями 46](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD988335253454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBE3EtBvEG), [47](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD988335253454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBE3CtBvEG) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

**Статья 19. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с конструктивными преобразованиями, владелец земельного участка и объекта капитального строительства ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на земельный участок и объект капитального строительства. Уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования направляется заявителем в администрацию муниципального образования, которая после соответствующей проверки выдает заключение о соответствии изменения градостроительным и техническим регламентам. Заключение является основанием для внесения изменений в регистрационные документы о правах.

4. В случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство. Разрешение на строительство оформляется в установленном настоящими Правилами порядке.

5. Перевод жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) осуществляется в порядке, установленном Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED789385453454D148A5F67t2v4G) Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципального образования.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Назначение, виды и состав документации по планировке территории Шерегешского городского поселения

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 непредназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с [земельным](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989345053454D148A5F67t2v4G), [водным](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD989325853454D148A5F67t2v4G), [лесным](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048ED784315153454D148A5F67t2v4G) 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. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

6. Требования к составу и содержанию проекта планировки территории, проектов межевания территории и градостроительным планам земельных участков установлены [статьями 42](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD988335253454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBF3BtBv5G), [43](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD988335253454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBF39tBvEG), [44](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048FD988335253454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADBF37tBv5G) Градостроительного кодекса РФ соответственно. [Форма](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048AD588315553454D148A5F6724D0ACBC6749F7F2ADB93EtBv7G) градостроительного плана определена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10 мая 2011 г. N 207 "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка".

**Статья 20. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=F83D8E9E7450C6523EB41A1205327EAB048AD08B365753454D148A5F67t2v4G) от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории.

3. Указанное в [части 2](#Par467) настоящей статьи решение в течение трех дней со дня его принятия размещается на официальном сайте Шерегешского городского поселения в сети "Интернет".

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 1](#Par466) настоящей статьи. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

8. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию) в сети "Интернет".

10. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

12. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой городского поселения, Совет народных депутатов Шерегешского городского поселения вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

В случае обращения в администрацию Шерегешского городского поселения физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка проведение публичных слушаний не требуется. Выдача подготовленного и утвержденного градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Шерегешского городского поселения**

Территориальные зоны подразделяются на 2 вида зон:

1) основные территориальные зоны, определяющие общие градостроительные регламенты для объектов недвижимости, находящихся на данной территории;

2) территориальные зоны специального назначения, устанавливающие особые градостроительные регламенты.

Границы территориальных зон специального назначения могут не совпадать с границами основных территориальных зон, налагаться друг на друга.

На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| #G0*Код* | *Наименование территориальных зон* |
|  |  |
| Р | РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| Р-1 | рекреационная лесопарковая |
| Р-2 | рекреационная городская |
| Р-3 | рекреационная стационарная |
|  |  |
| Ж | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж-1 | индивидуальной (усадебной) жилой застройки |
| Ж-2 | жилой застройки малой и средней этажности (2-5 этажей) |
| Ж-3 | жилой застройки средней и высокой этажности (5-9 этажей) |
|  |  |
| О | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| О-1 | общественно-деловая зона |
| О-2 | зона учреждений здравоохранения |
|  |  |
| **П** | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| П-1 | производственные предприятия III-IV класса опасности (санитарно-защитная зона от 100 до 500 м) |
| **ИТ** | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР** |
| ИТ-1 | коммуникационного коридора железной дороги |
| ИТ-2 | транспортная зона автомобильного транспорта |
| ИТ-3 | инженерной инфраструктуры |
| СД | ЗОНЫ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ, САДОВО-ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ |
| СН | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| СН-1 | Зона водозаборных сооружений |
| СН-2 | Зона очистных сооружений |
| СН-3 | Зона кладбищ и мемориальных парков |
| СН-4 | Зона карьеров, отвалов |
| **ПР** | **ЗОНЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ** |

**Статья 22 «Р»-Рекреационная зона**

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения города, внешнего потока туристов и отдыхающих групповой системы населенных мест, городов области, Российской Федерации и иностранных туристов и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, зоопарки, пляжи, зоны кратковременного отдыха и иные особо охраняемые природные территории и объекты, в том числе относящиеся к землям общего пользования. Рекреационные зоны выполняют помимо рекреационных, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

На территориях особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Статья 23. “Р-1” Зона рекреационная лесопарковая**

Зона рекреационная лесопарковая выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

1) лесные массивы;

2) санитарно-защитные лесополосы;

3) площадки для выгула собак;

4) прокладка дорожно-тропиночной сети;

5) лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек;

6) проведение мероприятий по благоустройству лесопарка (строительство укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм), при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) размещение нестационарных временных объектов и устройств для массовых культурных и спортивных мероприятий;

2) устройство плоскостных спортплощадок;

3) открытых парковок для временного размещения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

1) санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

2) детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

8) гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

9) спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

10) спортплощадки;

11) игровые площадки, площадки для национальных игр;

12) места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

13) пляжи;

14) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

15) предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

16) пункты оказания первой медицинской помощи;

18) общественные туалеты;

19) объекты пожарной охраны;

20) объекты, связанные с отправлением культа;

21) парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

22) площадки для мусоросборников.

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

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

**Статья 24. “Р-2” Зона городской рекреации**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Данная зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;

- скверы, аллеи, бульвары;

- мемориальные комплексы;

- игровые площадки;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- игровые площадки, площадки для национальных игр;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);

- тир;

- озеленение;

- малые архитектурные формы.

- Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- площадки для выгула собак.

**Статья 25. “Р-3” Зона рекреационная стационарная**

**Участки территории в границах городской черты, включающие в себя существующие и проектируемые объекты организованного периодического, стационарного длительного и смешанного отдыха, оздоровления и реабилитации населения.**

**Основные виды разрешенного использования:**

**- размещение, капитальных объектов и сооружений рекреации сезонного и круглогодичного действия: баз отдыха сезонного назначения, лыжных баз, летних оздоровительных лагерей, профилакториев оздоровительного типа, санаториев, туристских центров; гостиниц, гостисничных комплексов:**

**- спортивные площадки;**

**- игровые площадки, площадки для национальных игр;**

**- спортивные школы;**

**- прокат игрового и спортивного инвентаря;**

**- горнолыжные трассы;**

**- аквапарки, бассейны, бани, сауны;**

**- искусственные водоемы;**

**- подъемники; канатные дороги**

**- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);**

**- озеленение;**

**- магазины**

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**- авто-парковки эпизодического использования;**

**вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, хозблоки, пункты проката, мусоросборники, туалеты;**

**- малые архитектурные формы);**

**- мотели, кемпинги;**

**-вспомогательные объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие выполнение основной функции; инженерные сети, трансформаторные подстанции;**

**Условно разрешенные виды использования:**

**- размещение коммунальных зданий и сооружений, обслуживающих рекреационные комплексы и оздоровительные объекты (склады, гаражи, пожарное депо),**

**- центров реабилитации, не требующих организации санитарных зон.**

Статья 26 **"Ж" Жилые зоны**

1. К жилой зоне относятся участки территории городского поселения, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами (1 и более этажей), а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

На территориях малоэтажной жилой застройки запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей, со стороны улиц; установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки.

На существующих территориях частной жилой застройки, подлежащих выносу по Генеральному плану поселения, возведение новых индивидуальных жилых домов запрещается. В целях поддержания эксплуатационной пригодности жилых и нежилых построек на этих территориях допускаются разные виды их ремонта без увеличения степени капитальности и новых видов обустройств.

Статья **27. "Ж-1" Индивидуальной (усадебной) жилой застройки**

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные одно-, двухквартирные дома (коттеджи) с земельными участками от 600 (min) до 1200 (max) кв.м;

- блокированные односемейные дома с площадью придомового участка не менее 75 кв. м на квартиру.

В районах со сложившейся застройкой допускается под объектами недвижимости оформление земельных участков ;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты милиции;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (2 машиноместа на индивидуальный участок);

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- приемные пункты прачечных и химчисток

- временные объекты торговли

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 6 метров,

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 4 метров для зданий I-II степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV-V степеней огнестойкости;

- допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на красную линию,

- допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на границу с соседним участком высотой не более 3-х метров,

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 20 метров;

- ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Индивидуальное (частное) строительство жилых домов и других построек должно вестись только на территориях, предусмотренных Генеральным планом поселения.

**Статья 28. "Ж-2" Жилой застройки малой и средней этажности**

Предназначена для размещения 2-5-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома не выше 5 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- магазины;

- ателье;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- мастерские по ремонту бытовой техники;

- почтовые отделения;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора.

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные, надземные многоуровневые)

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- кафе, бары, рестораны

- социальные центры;

- культовые здания;

- офисные административные здания;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- телефонные и телеграфные станции;

- инженерно-технические объекты.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом поселения, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

**Статья 29. "Ж-3" Жилая многоэтажная застройка**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 до 14 этажей.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома 5 - 14 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);

- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;

- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);

- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

- почтовые отделения

- телефонные и телеграфные станции;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);

- спортивные площадки, теннисные корты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;

- гаражи многоуровневые;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора.

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома 6 этажей и выше;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

- площадки для выгула собак

**Статья 30 "О" Общественно-деловые зоны**

Предназначены для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения - административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

В общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

**Статья 31. "О-1" Общественно-деловая зона**

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков, издательства и редакционные офисы, туристические и рекламные агентства, гостиницы, центры обслуживания туристов;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

- телевизионные и радиостудии;

- отделения, участковые пункты милиции;

- театры, концертные залы, кинотеатры, видео салоны, клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;

- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы, здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома, ярмарки, выставки товаров;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

-аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники;

- дома быта, фотосалоны, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- культовые учреждения;

- казино;

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны.

- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- общежития;

**Статья 32. “О-2” Зона учреждений здравоохранения**

Предназначена для размещения лечебных и лечебно-профилактических учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, лечебные стационары;

- профилактории;

- станции скорой медицинской помощи;

- поликлиники;

- другие объекты здравоохранения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спортзалы;

- бассейны;

- спортивные плоскостные сооружения;

- объекты инженерного обеспечения;

открытые стоянки автотранспорта, обслуживающие зону в составе этих комплексов.

Условно разрешенные виды использования:

- культовые сооружения.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- территория лечебного учреждения должна быть размещена, озеленена, благоустроена и ограждена в соответствии с санитарными правилами и нормативами;

- лечебные корпуса необходимо размещать от красной линии застройки не ближе 30 м при расположении в жилой зоне;

- запрещается строительство объектов, функционально не связанных с лечебно-профилактическим учреждением, уменьшение размеров выделенных земельных участков для больничных и оздоровительных комплексов при реконструкции жилой застройки и новом строительстве, установка (прохождение) транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений, а также прокладка (прохождение) магистральных инженерных коммуникаций городского значения.

**Статья 33 "П" Производственные зоны**

**1. "П-1" Производственные предприятия III-IV класса вредности (санитарно-защитная зона до 300 м)**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- автотранспортные предприятия;

- объекты железнодорожного транспорта;

- 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;

- объекты пожарной охраны, пожарные части;

- теплицы;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства 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.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- 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;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Допускается строительство нежилых вспомогательных помещений над гаражами в районах гаражной застройки, не выходящей на красную линию, высотой не более 3-х метров. Размеры земельных участков, отводимых под строительство капитального гаража для легкового автомобиля-28,0 кв.м (min)-48,0 кв.м (max); под строительство гаражей под грузовой автомобиль- 80,0 кв.м (min)-100,0 кв.м (max).

**Статья 34"ИТ" Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а так же специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

**Статья 35. "ИТ-1" Зона коммуникационного коридора железной дороги**.

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожные вокзалы, остановочные платформы;

- железнодорожные станции;

- перегрузочные склады;

- управления, отделения, сооружения постов милиции;

- отделения и узлы связи;

- предприятия розничной торговли;

- предприятия общественного питания;

- временные сооружения для обслуживания населения;

- водоемы, природные и искусственные;

- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

- малые архитектурные формы, рекламные установки;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны.

**Статья 36. «ИТ-2» Транспортная зона автомобильного транспорта**.

Основные виды разрешенного использования:

- управления, отделения, сооружения постов полиции, ГИБДД;

- временные сооружения для обслуживания населения;

- открытые автостоянки, вместимостью более 300 легковых автомобилей, временного типа;

- временные станции технического обслуживания и мойки автомобилей;

- конечные пункты для разворота общественного транспорта;

- зеленые насаждения общественного пользования;

-бульвары, скверы;

- остановочные павильоны , посадочные площадки общественного транспорта;

- пешеходные тротуары, площади;

- пешеходные переходы;

- проезжая часть улиц;

- резервные полосы для расширения проезжей части, тротуаров, инженерных коммуникаций;

- малые архитектурные формы и рекламные установки;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры.

**Статья 37. "ИТ-3" Зона инженерной инфраструктуры**

Основные виды разрешенного использования:

- тепловые электростанции, ТЭЦ и котельные;

- головные сооружения водозабора и водоочистки;

- очистные сооружения канализации;

- магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры;

- магистральные ЛЭП, подстанции;

- временные сооружения для обслуживания населения;

- сооружения постов милиции, ГИБДД;

- автостоянки всех типов;

- станции технического обслуживания и мойки автомобилей;

- автозаправочные станции;

- Зеленые насаждения общего пользования;

- конечные пункты для разворота общественного транспорта;

- остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

- пешеходные тротуары, площади;

- пешеходные переходы надземные и подземные;

- малые архитектурные формы и рекламные установки.

Разрешается под линиями ЛЭП озеленение территории для снижения напряженности электрического поля посадкой деревьев и кустарников высотой менее 2 м. Благоустройство предусматривается за счет владельцев этих коммуникаций. Запрещается под линиями ЛЭП строительство жилых, промышленно-коммунальных, транспортных и других объектов.

**Статья 38 "СД" Зоны подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков**

Зона подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые дома, летние сооружения;

- сады, огороды;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);

- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- водозаборы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- помещения для охраны коллективных садов;

- площадки для мусоросборников;

- противопожарные водоемы;

- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;

- открытые гостевые автостоянки;

- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- постройки для содержания мелких домашних животных;

- ветлечебницы без содержания животных.

Размеры земельных участков, отводимых :

- для ведения садоводства-200 кв.м (min)-1200 кв.м (max);

- для ведения огородничества- 200 кв.м (min)-1200 кв.м (max);

- для ведения лпх -400 кв.м (min)-1200 кв.м (max).

**Статья 39** **"СН" Зоны специального назначения**

**1. "СН-1" Зона водозаборных сооружений**

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;

- водопроводные очистные сооружения;

- аэрологические станции;

- метеостанции;

- насосные станции;

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

**Статья 40. "СН-2" Зона очистных сооружений**

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- станция аэрации;

- канализационные очистные сооружения;

- насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

**Статья 41. "СН-3" Зона кладбищ и мемориальных парков**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- крематории;

- сооружения, необходимые для обслуживания кладбища;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- аллеи, скверы;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны.

- общественные туалеты;

- парковки.

**Статья 42. «СН-4» зона карьеров, отвалов**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков карьеров по добыче строительных материалов и отвалов отходов переработки основного производства. На территории отработанных карьеров при соблюдении условий возможно размещение полигонов твердых бытовых отходов.

Разрешенные виды использования:

- добыча местных строительных материалов;

- захоронение производственных отходов (условия);

- хранение, переработка шин (условия);

Вспомогательные виды разрешенного использования6

-хозяйственные объекты по обслуживанию карьеров и полигонов твердых бытовых отходов;

- временные сооружения

**Статья 43."ПР". Зона перспективного развития**.

К зонам перспективного (планируемого) развития относятся участки территории города, которые могут служить в качестве резерва для размещения перспективной застройки.

Зоны перспективного развития города определены Генеральным планом поселения и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению или для размещения сельхозугодий, огородов, временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством.

Зоны планируемого развития могут быть установлены в пределах территории зоны любого вида.