

Введение

Правила землепользования и застройки в п. Сенной, п. Приморский, п. Солёный Сенного сельского поселения (далее также – Правила) – является муниципальным правовым актом, утверждаемый решением Совета Сенного сельского поселения, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержатся, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений.

Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами муниципального образования Темрюкский район.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в пределах границ Сенного сельского поселения.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

ЧАСТЬ I. ВОПРОСЫ РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫЕ ПРАВИЛАМИ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ,

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ,

Глава 1. Общие положения

- Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах
- Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил
- Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение
- Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

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

- Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам
- Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту

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

- Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях
- Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.
- Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

Глава 4. Публичные слушания

- Статья 10. Общие положения о публичных слушаниях
- Статья 11. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Сенного сельского поселения Темрюкского района.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

- Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами
- Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства
- Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Глава 6. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

- Статья 15. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам
- Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории
- Статья 17. Градостроительные планы земельных участков.
- Статья 18. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов

Статья 19. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

Статья 20. Резервирование земель для муниципальных нужд.

Статья 21. Установление публичных сервитутов

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

Статья 23. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 25. Контроль за использованием объектов недвижимости.

Статья 25. Временные постройки.

Глава 9. Условия строительства, реконструкции и эксплуатации гостевых домов для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территориях малоэтажной жилой застройки .

Статья 26. Общие положения.

Статья 27. Условия строительства гостевого дома.

Статья 28. Условия эксплуатации гостевого дома.

Глава 10. Требования по комплексному благоустройству территории, освещению, ландшафтной архитектуре, колористке (цветовому решению кровель, фасадов, элементов благоустройства) и других показателей.

Статья 29. Объекты благоустройства.

Статья 30. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства.

Статья 31. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.

Статья 32. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды городских и сельских поселений.

Статья 33. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства.

Статья 34. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.

Статья 35. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий.

Статья 36. Правила содержания, охраны зелёных насаждений.

Глава 11. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Статья 37. Действие Правил по отношению к существующей градостроительной документации.

Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Статья 39. Внесение изменений в Правила

Глава 12. Контроль над использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушение правил.

Статья 40. Ответственность за нарушение Правил.

Статья 41. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля.

Статья 42. Последствия выявления нарушения использования земельного участка.

Статья 43. Контроль над использованием объектов недвижимости.

Статья 44. Ответственность за нарушение Правил.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 45. Карта градостроительного зонирования территории Сенного сельского поселения
совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3;) (приложение 1)

Карта градостроительного зонирования территории Сенного сельского поселения,
совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории (зона Н-4) (приложение 2)

Карта градостроительного зонирования территории п. Сенного, совмещенная со схемой
зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3.) (приложение 3)

Карта градостроительного зонирования территории п. Приморский, совмещенная со
схемой зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3.) (приложение 4)

Карта градостроительного зонирования территории п. Солёный, совмещенная со схемой
зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3.) (приложение 5)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 46. Перечень территориальных зон.

Статья 47. Жилые зоны

Статья 48. Многофункциональные зоны

Статья 49. Общественно-деловые зоны

Статья 50. Производственные зоны

Статья 51. Рекреационные зоны

Статья 52. Зоны транспортной инфраструктуры

Статья 53. Прочие зоны

Статья 54. Зоны с особыми условиями использования территорий.

ЧАСТЬ I.

ВОПРОСЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫЕ ПРАВИЛАМИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

виды разрешенного использования земельный участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

временные объекты - искусственные некапитальные наземные объекты, срок функционирования которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним в основном относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.) и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники. (Объекты перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба)

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;

глубина участка - расстояние от фронтальной стороны до задней границы земельного участка;

градостроительное зонирование - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготовка, которого осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. Подготавливаемый в составе проекта межевания или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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;

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке;

индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

среднеэтажный жилой дом - многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем пять, состоящие из одной или нескольких блоксекций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет общий отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

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

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

земельный участок- часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверяются в установленном порядке.

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

землевладельцы- лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужим земельным участком.

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отклонения от Правил)– санкционированное в порядке,

установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

приусадебный земельный участок – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

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

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное 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 земельного участка;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями. (Соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.)

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 Градостроительным кодексом РФ;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий 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;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих 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);

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят в населенных пунктах Сенного сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки. Система регулирования землепользования и застройки основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах населённого пункта на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создание условий для устойчивого развития территории населённого пункта, сохранение окружающей среды;

- создание условий для планировки территории населённого пункта, реализации планов и программ развития территории;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Сенного сельского поселения посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории населённого пункта и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- порядку градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости.
- внесения изменений в настоящие Правила.
- регулированию иных вопросов землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для выполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Сенного сельского поселения.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются органами местного самоуправления Сенного сельского поселения, в соответствии с существующей документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на:

- земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- земельные участки занятые линейными объектами - линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;
- земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.
- земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон.

2. Вся территория в границах населённого пункта разделена на территориальные зоны, показанные на Карте градостроительного зонирования (статья 49 настоящих Правил). К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 50-58 настоящих Правил).

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населённого пункта
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

3. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ Сенного сельского поселения разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

-градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

-ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий

-иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

4. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены; (до принятия технических регламентов – при условии соблюдения строительных норм и правил, иных нормативно-технических документов).

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 12 настоящих Правил; - вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 50-58 настоящих Правил), являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 12 настоящих Правил.

5. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой

территориальной зоне на основании документации о планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

6. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели, устанавливаемые Комиссией.

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

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам. (до принятия технических регламентов –при условии соответствия строительным нормам и правилам, иным нормативно-техническим документам.)

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населённого пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

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

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

Администрация Сенного сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации настоящих Правил;

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав графических материалов в администрации Сенного сельского поселения, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в п. Сенной, п. Приморский, п. Солёный.

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

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами, применительно к соответствующим зонам.

4. Правовым актом главы муниципального образования может быть придан статус несоответствия территориальным зонам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

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

1. В соответствии с действующим законодательством участниками отношений в области землепользования и застройки на территории Сенного сельского поселения являются Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование Темрюкский район, Темрюкское городское поселение, физические и юридические лица. От имени Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования Темрюкский район, Сенного сельского поселения в области землепользования и застройки выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Краснодарского края, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным, консультационным органом при главе муниципального образования, формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

-рассматривает заявки на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкцию в порядке, определённом статьёй 14 настоящих правил.

- рассматривает заявки на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке определённом статьёй 13 настоящих правил.

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 10,11 настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- подготавливает рекомендации главе муниципального образования, по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Состав Комиссии формируется из представителей функциональных и отраслевых органов администрации муниципального образования и утверждается главой муниципального образования. Председатель Комиссии назначается главой муниципального образования.

В состав Комиссии включаются:

- депутат муниципального образования - по предложению Совета муниципального образования;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими. Данная группа лиц должна включать в себя не менее двух архитекторов;

- представитель департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

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

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается всеми членами комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление. Протоколы заседаний Комиссии предоставляются бесплатно по запросу органов государственной власти.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

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

- администрация Сенного сельского поселения Темрюкского района (уполномоченные главой Сенного сельского поселения (функциональные) органы администрации Сенного сельского поселения);
- иные органы, уполномоченные действующим законодательством осуществлять деятельность в сфере землепользования и застройки.

2. Администрация Сенного сельского поселения участвует в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом Сенного сельского поселения Темрюкского района, иными нормативными правовыми актами Сенного сельского поселения.

Глава 4. Публичные слушания

Статья 10. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в следующих случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания могут проводиться в следующих формах:

- письменной (при количестве четко определенного круга лиц, интересы которых могут быть затронуты в результате принимаемого решения, но не более 10 сторон);
- собрания;
- комбинированная (проводятся в случаях, когда круг лиц не может быть определен).

Решение о форме проведения публичных слушаний принимается Комиссией.

Статья 11. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Сенного сельского поселения Темрюкского района.

1. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы Сенного сельского поселения Темрюкского района о проведении публичных слушаний.

2. Проект решения, указанного в п.1 настоящей статьи, готовит Комиссия. Решение о проведении публичных слушаний содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- рассматриваемый вопрос (о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства; указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории; указание на разработанный проект изменений в Правила застройки; об установлении (прекращении) публичного сервитута;
- место и срок организации экспозиции;
- форму публичных слушаний.

Решение о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации и доводится до сведения населения.

3. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний определяет Комиссия.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные

слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

5. 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/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её 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.

6. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Сенного сельского поселения Темрюкского района решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

7. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

8. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе обеспечить организацию экспозиции, иллюстрирующей предмет публичных слушаний. При комбинированной форме проведения публичных слушаний организация экспозиции и/или публикация материалов, иллюстрирующих предмет публичных слушаний является обязательным.

9. При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. С целью выяснения мнения по каждому из рассматриваемых вопросов может быть проведено голосование. В случае постановки вопроса на голосование, при условии репрезентативности представителей, в нем принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах, один из которых остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу в случае постановки вопроса на голосование;
- общие выводы публичных слушаний.
- Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте в сети "Интернет".

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута, проектам планировки и проектам межевания – инициатор.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

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

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

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

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

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

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

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое назначение;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства (перечисленные в пункте 3 настоящей статьи), имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/ виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, 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.

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в Комиссию по землепользованию и застройке администрации муниципального образования с соответствующим заявлением.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Сенного сельского поселения Темрюкского района.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Сенного сельского поселения Темрюкского района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в установленном порядке.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Форма разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Администрацией Сенного сельского поселения Темрюкского района.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки вправе, обратиться, за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.
- 3) допустимы архитектурным требованиям, требованиям безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определённым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами.

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

Комиссия подготавливает и направляет главе муниципального образования рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается главой муниципального образования в течение десяти дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте в сети «Интернет». Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Глава 6. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

Статья 15. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются землями, расположенными в границах муниципального образования Темрюкский район, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Краснодарского края.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав

третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

Формирование земельных участков. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, Порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения. Порядок оформления земельно-правовой документации при предоставлении земельного участка на новый срок и др. производится согласно действующему законодательству РФ и нормативными правовыми актами муниципального образования Темрюкский район.

Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Краснодарского края, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

- 1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- 4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Орган местного самоуправления Сенного сельского поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
- границы зон действия публичных сервитутов,

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 17. Градостроительные планы земельных участков.

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, земельным участкам.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

8) содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 18. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами, на один земельный участок осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- 1) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования;

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой Сенного сельского поселения;

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются землями, расположенными в границах муниципального образования Темрюкский район, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Краснодарского края.

Статья 19. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

2. Основаниями для принятия органами муниципального образования решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

3. Муниципальными нуждами, которые, могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

- а) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- б) размещением следующих объектов муниципального значения Сенного сельского поселения и Темрюкского района при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
 - объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах Сенного сельского поселения Темрюкского района;

в) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Сенного сельского поселения Темрюкского района, в случаях, установленных законами Краснодарского края.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

5. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Сенного сельского поселения Темрюкского района, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

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

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

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

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Сенного сельского поселения Темрюкского района.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 20. Резервирование земель для муниципальных нужд.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Сенного сельского поселения Темрюкского района осуществляется в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 28 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Сенного сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией искусственных водоемов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом п. Сенной, п.

Приморский, п. Солёный, Генеральным планом Сенного сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Сенного сельского поселения Темрюкского района могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Сенного сельского поселения Темрюкского района и не предоставленных гражданам и юридическим лицам. Для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных 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 21. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Администрацию Сенного сельского поселения Темрюкского района заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, главе Сенного сельского поселения Темрюкского района. Глава, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган Администрации Сенного сельского поселения Темрюкского района имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Сенного сельского поселения Темрюкского района.

9. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в Администрацию Сенного сельского поселения Темрюкского района заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы муниципального образования об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы о прекращении публичного сервитута (ч.9 настоящей статьи) указывается:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Сенного сельского 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.

15. 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 убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории Сенного сельского поселения обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 32 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи при наличии градостроительного плана земельного участка.

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ. Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными актами муниципального образования может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

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

- 1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- 2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 32 настоящих Правил.

Статья 23. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. К объектам индивидуального жилищного строительства, не относятся жилые дома с местом приложения труда.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовка проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

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

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

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения), при выполнении проектных работ соответствующих разделов проекта.
- 4) иные определенные законодательством документы и материалы.

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

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

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

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

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные градостроительным кодексом и настоящими Правилами.

9. В границе п. Сенной, п. Приморский, п. Солёный разрешение на строительство выдается уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства администрации Сенного сельского поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется Федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство или, в определенных Градостроительным кодексом РФ случаях, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

11. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

13. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

14. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации (постановление Правительства № 698 от 24.11.2005)

15. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8

- 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства. Орган, выдавший разрешение на строительство обязан передать полученные данные в администрацию муниципального образования Темрюкский район для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

16. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Для продления срока строительства определяется процент готовности данного строительства. При определении процента готовности данного строительства более 80%- срок строительства продлевается не более чем на шесть месяцев.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 25. Контроль над использованием объектов недвижимости

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

2. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контролирующих органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 26. Временные постройки.

1. Настоящая статья распространяется на следующие временные строения и сооружения:

- временные строения и сооружения для торговли (палатки, павильоны, киоски, ларьки, прилавки, и т.д.);

-сезонные кафе;

-остановочные комплексы;

- боксовые гаражи (не являющиеся объектами капитального строительства);

- автостоянки (открытые и с навесами);

- ангары, складские и подсобные строения (сооружения);

- сараи для хозяйственных нужд (не являющиеся объектами капитального строительства), за исключением сараев, теплиц, навесов расположенных на земельных участках ИЖС и ЛПХ

- другие объекты некапитального характера, за исключением временных объектов на строительных площадках.

Временные сооружения, относящиеся к рекламным и информационным конструкциям такие как: щитовые установки, отдельно стоящие конструкции для размещения транспарантов–перетяжек, объемно-пространственные конструкции для размещения рекламы и др. размещаются на основании действующего законодательства РФ о рекламе, и нормативными правовыми актами муниципального образования Темрюкский район.

2. Термины и определения

2.1. Временные строения и сооружения – искусственные некапитальные наземные объекты, срок функционирования которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним в основном относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.) и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники. (Перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба)

2.2. Палатка, киоск – временное бесфундаментное строение без входа посетителям внутрь, служащая для торговли и оказания бытовых услуг.

2.3. Павильон – временное строение со входом потребителей внутрь, служащее для торговли и оказания бытовых услуг и имеющее площадь для посетителей.

2.4. Временное строение, используемое в качестве магазина, - строение, имеющее общую площадь не более 50 кв. м., торговый зал для посетителей, инженерные коммуникации (вода, канализация, туалет), складские помещения и другие необходимые требования для магазинов в соответствии с действующими нормами.

2.5. Автостоянка – открытая площадка, огороженная и предназначенная для временного хранения автомобильного транспорта.

2.6. Гараж – строение или сооружение, предназначенное для хранения автомобилей, мотоциклов, иной самоходной техники.

2.7. Мини-рынок – территория для размещения палаток, павильонов, лотков и временных строений и сооружений для торговли.

3. Условия и требования к размещению и установке временного строения или сооружения

3.1. Условиями размещения временных строений и сооружений:

- наличие свободной территории, на которой возможно установить строение или сооружение в соответствии с действующими строительными, санитарными и экологическими нормами и правилами;

- согласование с жителями в случае, если временное строение или сооружение непосредственно затрагивает их интересы (расположение около окон квартир, во дворе дома, на территории общего пользования домов, на расстоянии ближе 10 метров от глухих торцов жилых домов);

3.2. Размещение временных строений и сооружений ограничивается на резервных территориях, предназначенных для капитального строительства, территориях, занимаемых зелеными насаждениями, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

В каждом конкретном случае вопрос о размещении временного строения или сооружения рассматривается Администрацией Сенного сельского поселения.

3.3. Не разрешается размещение временных строений и сооружений на газонах, цветниках, детских площадках, в случаях, если объект загромождает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение временных строений и сооружений ближе 15 метров от окон зданий за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

3.4. К временным строениям, используемым для торговли и услуг должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

3.5. Каждое временное строение для торговли и услуг должно иметь паспорт или эскизный проект, определяющий основные объемно – планировочные, архитектурные и конструктивные решения, внешний вид фасадов, их рекламно – художественное оформление, технико – экономические показатели и проект благоустройства прилегающей территории.

3.6. Высота строений, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

3.7. Внешний вид временных строений и сооружений должен отвечать современным архитектурно – художественным требованиям городского дизайна и долговечности конструкций и отделки. Эскизный проект согласовывается с главным архитектором Сенного сельского поселения.

3.8. В случае необходимости установки отдельных временных строений мелкорозничной торговли на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини – маркетов, мини – рынков, торговых рядов),

выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из временных строений необходимо устройство общественных туалетов.

3.9. Для строительства (изготовления) временного строения для торговли и услуг применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла (простого или тонированного) и облицовкой современными отделочными материалами.

Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

3.10. В случае если временное строение было установлено ранее вступления в силу настоящего Положения и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящим Положением, владельцу строения или сооружения необходимо осуществить модернизацию (переработку) внешнего вида строения: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящим Положением.

Модернизация (переработка) объекта осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

3.11. Территория, занимаемая временными строениями и сооружениями, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом.

Не допускается принятие в эксплуатацию законченных строительством временных строений и сооружений без выполнения работ по благоустройству.

В состав работ по благоустройству должны, как правило, входить работы по устройству дорог и стоянок с твердым покрытием тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

3.12. Габаритные размеры временного гаража – стоянки не должны превышать 4,0 м х 6,0 м.

3.13. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие временные строения торговли и услуг должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

4. Порядок оформления разрешительной документации.

4.1. Земельный участок для размещения временных строений или сооружений на городских землях оформляется в краткосрочную аренду. Порядок оформления договоров аренды земельных участков осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ. И нормативными правовыми актами муниципального образования Темрюкский район.

4.2. Размещение временных строений и сооружений на землях других землепользователей, землевладельцев оформляется договором временного пользования земельным участком между землевладельцем (землепользователем) и владельцем временного строения или сооружения. Договор подписывает руководитель предприятия, организации или учреждения или граждане – собственники частных домовладений, на земельном участке которых предполагается установка или размещение временного строения или сооружения.

5. Эксплуатация временных строений и сооружений

5.1. После получения постановления Главы Сенного сельского поселения и зарегистрированного договора аренды или договора временного пользования на земельный участок заявитель имеет право устанавливать временное строение или сооружение в соответствии с утвержденными документами.

5.2. Приемку установленного временного строения или сооружения в эксплуатацию осуществляет уполномоченный орган администрации Сенного сельского поселения.

5.3. Требования к конструкции временного строения или сооружения.

Временное строение не должно иметь постоянного фундамента, подвала, смотровых ям. Внешний вид должен соответствовать утвержденному паспорту и регулярно краситься в цвет, определенный документацией.

5.4. Окружающая территория по периметру строения на расстоянии не менее трех метров должна регулярно убираться владельцем строения.

5.5. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, который предохранял бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

5.7. Запрещены реконструкция, окраска, установка рекламы, перепланировка временных строений и сооружений, не предусмотренные паспортом сооружения или проектной документацией.

5.8. Эксплуатация объектов не принятых соответствующей приемочной комиссией, не допускается.

6. Порядок сноса самовольно установленных временных строений и сооружений

6.1. Самовольным строительством (установкой) временного строения или сооружения является его установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

6.2. Факт самовольной установки временного строения или сооружения устанавливается протоколом о самовольном захвате земельного участка, который оформляется уполномоченным органом Администрации Сенного сельского поселения.

6.3. Акт комиссии о самовольном размещении (установке) временного строения или сооружения со всеми прилагаемыми материалами направляется в уполномоченный государственный орган (уполномоченному должностному лицу) для рассмотрения и принятия мер административного воздействия на нарушителей в соответствии с действующим законодательством РФ. Решение о сносе самовольно установленного строения или сооружения, его перемещении в другое место или об утверждении на прежнем месте с оформлением в установленном порядке рассматривает муниципальная комиссия по размещению временных строений и сооружений.

6.4. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

Глава 9. Условия строительства, реконструкции и эксплуатации гостевых домов для сезонного проживания отдыхающих и туристов на территории малоэтажной жилой застройки.

(Внесено на основании: Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 27ноября 2006г.№123).

Статья 26. Общие положения

1. Гостевой дом для сезонного проживания отдыхающих и туристов (далее – гостевой дом) строение, возводимое на участке, предоставленном под жилищное строительство или объектов рекреационного назначения в установленном порядке, предназначенном для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30человек и с количеством номеров не более 15.

2 Строения большей вместимости и с большим количеством номеров должны строиться и приниматься в эксплуатацию по государственным нормам, установленным для гостиниц с соответствующим изменением вида разрешенного использования земельного участка.

3. Считать эксплуатацию гостевых домов одной из форм предпринимательской коммерческой деятельности.

Лица, предполагающие строительство гостевых домов или построившие такие объекты, а так же реконструировавшие существующие здания для размещения отдыхающих, должны регистрироваться в установленном порядке как субъекты предпринимательской деятельности в налоговом органе Темрюкского района.

4 Размещение на земельном участке, объёмно- планировочные и конструктивные решения, инженерное оборудование гостевого дома должны соответствовать требованиям настоящих Правил и нормативным документам в строительстве.

Статья 27. Условия строительства гостевого дома

1. Разрешение на строительство гостевого дома выдаётся уполномоченным органом архитектуры и градостроительства Сенного сельского поселения.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство гостевого дома должен соответствовать настоящим Правилам и статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Основные требования к обустройству гостевого дома, земельного участка и прилегающей территории:

Площадь застройки под зданием не должна превышать от общей площади земельного участка до 5соток – 50%, до 7 соток -55% , до 9 соток – 60%, до 11соток и более соток 65%.

Объект должен быть обеспечен пожарным подъездом.

Высота здания должна быть не более 3 этажей, включая цокольный, надземные и мансардный этажи.

Высота помещений должна быть не менее 2,5м. в чистоте (от пола до потолка).

Площадь жилой комнаты для 2-х и более человек номера (без учёта площади санузла, лоджии, балкона и прихожей) должна быть не менее 6 квадратных метров на одного гостя, при этом площадь жилой комнаты на 1 человека не менее 9 квадратных метров.

Количество детей (до 10лет включительно) не учитывается. Дети возрастом более 10 лет считаются в общем числе проживающих туристов и обеспечиваются отдельным спальным местом.

Санузел в номере должен быть оборудован умывальником, унитазом, ванной или душевой. При отсутствии санузла в номере гостевого дома должны иметь санитарные объекты общего пользования (из расчета один унитаз , один умывальник и одна душевая кабина не более чем на 4-6 человек).

В составе помещений дома для приёма туристов должен быть один общий холл не менее 16 квадратных метров или поэтажные холлы (террасы) площадью не менее 12 квадратных метров.

В составе объекта могут включаться кухонные блоки (для различных типов питания), совмещенные обеденно – развлекательными помещениями, объекты культурного обслуживания, прачечные, различные складские и другие вспомогательные помещения.

Инженерное обеспечение объекта должно решаться по нормам проектирования гостиниц (водоснабжение, канализование, отопление и вентиляция с учетом сезонной эксплуатации).

Эвакуационные пути проектируются по нормам общежитий . наличие лифта не обязательно.

На прилегающие к домовладению участку улицы необходимо предусмотреть «карманы» для стоянки автотранспорта туристов из расчёта 1-автомобиль –на 5 мест в гостевом доме. Работы по благоустройству этой части улицы выполняются за счет застройщика с обязательным согласованием в предприятиях, обслуживающих дороги, жилищно-коммунального хозяйства и Госавтоинспекции.

Строительство и реконструкция здания или помещений гостевого дома, а также так же строительный надзор должны осуществляться в соответствии с действующими техническими регламентами и порядком, определенным статьями 52-54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Все жилые помещения должны иметь естественное освещение. Каждое отдельное жилое помещение или одна из комнат в номере должны быть обеспечены инсоляцией по нормативам. Допускается устройство номеров и типа «студии» с кухнями – нишами.

Рекомендуется предусматривать при каждом номере балкон, лоджию или террасу глубиной не менее 1,2м.

Рекомендуется предусматривать отдельно для гостевой части общий двор или террасу с теневыми навесами и благоустройством.

Гостевой дом должен быть оборудован системами противопожарной защиты, оповещения и средствами защиты от пожара, предусмотренные Правилами пожарной безопасности для жилых домов, гостиниц.

При проектировании и строительстве гостевого дома должны быть обеспечены условия для маломобильных жителей, а при необходимости – также для инвалидов, пользующихся креслами – колясками.

Гостевой дом должен иметь удобные подъездные пути с необходимыми дорожными знаками, благоустроенную и освещенную прилегающую территорию.

Гостевой дом может быть встроенным, пристроенным либо отдельно стоящим строением. При этом помещения, предназначенные для отдыхающих и (или) туристов должны иметь отдельный от постоянно проживающей семьи вход или входы. При размещении этих помещений на верхних этажах должны предусматриваться самостоятельные лестницы. Допускается входы в эти помещения предусматривать с галерей, а лестницы – открытыми.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных этажах и подвалах.

Статья 28. Условия эксплуатации гостевого дома

1. Ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных объектов осуществляется в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Объект считается готовым к эксплуатации после оформления разрешения на ввод в эксплуатацию в установленном порядке и регистрации необходимых документов в налоговых органах и учреждениях юстиции.
3. Гостевые дома принимаются в эксплуатацию самостоятельные объекты недвижимости, построенные на земельных участках предоставляемых для жилищного строительства или объектов рекреационного назначения на правах собственности или аренды.
4. Проживание в гостевом доме большего числа человек, чем указано в проектной документации и зарегистрировано в налоговом органе не допускается.
5. Предприниматель – собственник объекта, арендатор или лицо эксплуатирующее объект, обязаны вести регистрационную документацию временно проживающих граждан по формам, установленным органом местного самоуправления. Регистрационные документы должны постоянно находиться, на объекте.
6. Каждый гостевой дом должен быть оборудован приборами учета энергоносителей (газ, электричество), холодной и горячей воды.

Глава 10 Требования по комплексному благоустройству территории, освещению, ландшафтной архитектуре, колористике (цветовому решению кровель, фасадов, элементов благоустройства) и других показателей.

(Внесено на основании : распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 02 декабря 2008года №1020-р « О мерах по совершенствованию архитектурного облика городских и сельских поселений Краснодарского края», методических рекомендаций Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 15 января 2009 №7)

Статья 29. Объекты благоустройства

- 1 К объектам благоустройства относятся парки сады, набережные, бульвары, площадки, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств

общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, территорий организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

Статья 30. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

1 Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатываются на: комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, её окружающих или находящихся на ней;

Благоустройство территории объекта (т том числе прилегающей) или ее части

Обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

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

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

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

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

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

3 Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования является обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляется в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4 Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляется в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными актами Краснодарского края и муниципального образования.

Статья 31. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.

1 Порядок содержания, ремонта и изменения ремонтируемых, реконструируемых фасадов зданий, кровли, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливаются действующим законодательством российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования (в том числе настоящими Правилами).

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

2 В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

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

3 Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, металлические гаражи и иные сооружения), установленные у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5метра.

4 Запрещается:

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

Статья 32. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды городских и сельских поселений.

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

1 К элементам благоустройства относятся:

- малые архитектурные формы- фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
- коммунальное оборудование- устройства для уличного освещения , урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
- произведения монументально- декоративного искусства- скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
- знаки адресации- аншлаги(указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
- памятные и информационные доски (знаки);
- знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
- элементы праздничного оформления.

2 Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли- палатки, лотки, прицепы и тому подобное – относятся к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

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

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

Статья 33. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства.

1 Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации муниципального образования, в осуществлении этой деятельности определяется настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

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

2 Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливаются следующий порядок:

- 1) заказчик (инвестор) подаёт в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
- 2) на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
- 3) разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;
- 4) при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
- 5) подготовленный пакет разрешительных документов выдаётся заявителю;
- 6) проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства индивидуального или типового элемента благоустройства является основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

3 На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

4 Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утверждённого образца.

Статья 34. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.

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

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

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

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

2 Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

3 При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения требованиям СниП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4 Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует оборудовать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделом ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5м.

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

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

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

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

6 Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы и отделка санитарно-гигиеническим требованиям.

7 Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.

Статья 35. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий.

1 Благоустройство материально пространственной среды поселений включают в себя:

- 1) вертикальную планировку и организацию рельефа;

- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадок, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

2 При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объёма земельных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

3 Отвод поверхностных вод осуществляет в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения – в соответствии с требованиями СНИП.

4 Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

5 На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНИП.

6 Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного). Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автотранспорта, обслуживающего стройку.

7 Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твёрдым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

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

8 Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.

9 Тротуары и велосипедные дорожки следует устанавливать приподнятыми на 15 см. над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5м. и 3м.

10 Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым материалом;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазированный искусственный камень (плитку).

11 Покрытие тротуаров, пешеходных дорожек над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

12 Структура городских и сельских городских и сельских озеленённых территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территории являются зелёные насаждения – деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

13 Работы по содержанию, регуляции земельных насаждений , уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

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

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

14 На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озеленённых территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

15 Контроль за содержанием в надлежащем состоянии земельных насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организуется администрация муниципального образования.

Статья 36. Правила содержания, охраны зелёных насаждений.

1 Зелёный фонд в границах городского и сельских поселений Темрюкского района представляет собой совокупность зелёных зон, в том числе покрытых тревесно -кустарниковой растительностью территорий и покрытых травянистой растительностью территорий.

2 Правила содержания и охраны зелёных насаждений:

1). На территориях, находящихся в составе зелёного фонда, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно- гигиенического и рекреационного назначения.

2). Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, на которых расположены отдельные объекты зелёного фонда, обязаны обеспечить полную сохранность и надлежащий уход за зелёным фондом, в том числе:

- своевременно производить работы по уходу за многолетними насаждениями и газонами, уборке территории зелёного фонда от сорной растительности, мусора, сучьев и опавших листьев;

- проводить работы по защите зеленого фонда от болезней и вредителей с обеспечением мер безопасности для населения, животных и окружающей среды;

- производить рубки ухода древесно- кустарниковой растительности только на основании специального разрешения уполномоченного органа с обязательной вывозкой древесных остатков.

- осуществлять новые посадки деревьев и кустарников в соответствии с дендропроектами по согласованию с уполномоченным органом, с с владельцами подземных коммуникаций и воздушных сетей, а также с учётом следующих минимальных расстояний от зданий, строений и сооружений, приводимых в таблице:

Элементы и сооружения, от которых исчисляются расстояния	Расстояние до оси (м)	
	Деревя	Кустарника
Окна жилых домов	10	-
Наружные стены	5	1,5

Край тротуаров и дорожек	0,7	0,5
Край проезжей части улицы	2	1
Мачты и опоры	4	-
Подошва откосов	1	0,5
Подпорные стенки	3	1
Граница смежного участка	3	1
Подземные сети:		
Газопровод, канализация	1,5	-
Водопровод, дренаж	2	-
Тепловые сети	2	-
Кабели связи, силовые кабели	2	0,07
Коллекторные каналы	3	1
Воздушные линии электропередач		
Вл до 1кв	2	
Вл 1-20кв	10	
Вл 35кв	15	

3 Работы по капитальному ремонту, реконструкции зелёного фонда производятся на основании утверждённой проектной документации за счёт средств владельцев зелёного фонда с привлечением в установленном порядке предприятия, занимающегося содержанием и ремонтом зелёного хозяйства. Владельцы зелёного фонда обязаны выполнить весь комплекс за счёт собственных средств.

4 В садах, парках, скверах, на территориях, где имеется зелёный фонд, запрещается:

- ломать и портить деревья, кустарники, газоны, срывать цветы, подвешивать к деревьям веревки, качели, гамаки;
- выгуливать собак без поводка;
- самовольно раскапывать участки под огороды;
- самовольно размещать павильоны, киоски, устанавливать торговлю с рук, тележек, ящиков, автомашин;
- расклеивать афиши, объявления на деревьях, оградах садов и парков;
- парковать и хранить автотранспорт на газонах;
- самовольно организовывать автостоянки, устанавливать рекламные щиты;
- складывать и хранить на газонах строительные материалы, тару, оборудование и другие предметы;
- складировать снег, сколку льда, сметку с тротуаров и проезжей части улиц на территорию, занятую зелёным фондом;
- применение пескосольной или соляной смеси на территории, занятой зелёным фондом;
- проведение различных зрелищно- массовых мероприятий, связанных с возможным нанесением ущерба земельному фонду без специального разрешения, уполномоченного органа;
- разводить костры, жечь опавшую листву и сухую траву, совершать иные действия, создающие пожароопасную обстановку.

5 Собственники, пользователи и арендаторы зданий, строений и сооружений (их частей), расположенных на территории зеленых зон, обязаны выполнять требования настоящих Правил, в том числе:

- содержать в надлежащем состоянии здания, строения, сооружения, а также подъездные дороги;
- по мере необходимости убирать территорию в радиусе 15-ти метров от зданий, строений и сооружений и восстанавливать насаждения зелёного фонда в случае причинения вреда.

Глава 11. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 37. Действие Правил по отношению к существующей градостроительной документации.

1. После введения в действие настоящих Правил ранее существующая градостроительная документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, Комиссия по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденные Генеральные планы;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти муниципального образования Темрюкский район, органы местного самоуправления Сенного сельского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральным планам населенных пунктов поселения, возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменения;

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

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 39. Внесение изменений в Правила

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется главе муниципального образования.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 10 настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе муниципального образования, который не позднее 7 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава муниципального образования направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

3. Изменения частей настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства

Изменения схемы зон с особыми условиями использования территорий могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного органа.

Глава 12. Контроль над использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.

Ответственность за нарушение правил.

Статья 40. Задачи муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Сенного сельского поселения Темрюкского района.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Сенного сельского поселения Темрюкского района;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Краснодарского края и правовых актов Сенного сельского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Сенного сельского поселения Темрюкского района включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов.

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Сенного сельского поселения Темрюкского района;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;
- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

Статья 41. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля.

1. Должностные лица и специалисты органа муниципального земельного контроля при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

- при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе граждан, а земельные участки, занятые военными и другими специальными объектами - с учетом установленного режима их посещения;
- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;
- проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Сенного сельского поселения Темрюкского района, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;
- вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;
- привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;
- обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в соответствующий орган для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;
- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;
- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Сенного сельского поселения Темрюкского района, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;
- вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов Сенного сельского поселения Темрюкского района в соответствие с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края;
- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;
- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;
- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

2. Должностные лица и специалисты органов муниципального земельного контроля обязаны:

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Краснодарского края;
- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.
- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;
- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

Статья 42. Последствия выявления нарушения использования земельного участка.

1. По результатам проверки при выявлении нарушения использования земельного участка муниципальным инспектором, проводившим проверку, составляется акт. В акте указываются: дата и место проведения проверки, должность, фамилия и инициалы лица, составившего акт, сведения о землепользователе (для юридических лиц – фамилия, имя и отчество руководителя, юридический адрес; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, паспортные данные), описание нарушения использования земельного участка. Акт подписывается лицом, проводившим проверку и составившим акт, а также землепользователем земельного участка, и направляется в орган государственного земельного контроля.
2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается срок его устранения.
3. При не устранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля направляет материалы в орган государственного земельного контроля для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.
4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.
5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков, павильонов и др.) принимается постановление Главы Сенного сельского поселения Темрюкского района о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.
6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

Статья 43. Контроль над использованием объектов недвижимости.

Контроль над использованием объектов недвижимости на территории Сенного сельского поселения осуществляют должностные лица надзорных и контролирурующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Порядок осуществления контроля над использованием объектов недвижимости определяется действующим законодательством РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, нормативными правовыми актами Сенного сельского поселения.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контролирующих органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 44. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, иным нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 45.

Карта градостроительного зонирования территории Сенного сельского поселения
совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3;)

(приложение 1)

Карта градостроительного зонирования территории Сенного сельского поселения,
совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории (зона Н-4)

(приложение 2)

Карта градостроительного зонирования территории п. Сенного, совмещенная со схемой
зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3.)

(приложение 3)

Карта градостроительного зонирования территории п. Приморский, совмещенная со
схемой зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3.)

(приложение 4)

Карта градостроительного зонирования территории п. Солёный, совмещенная со схемой
зон с особыми условиями использования территории (зоны Н-2; Н-3.)

(приложение 5)

Границы функциональных зон установлены по:

Границам коридоров инженерных коммуникаций;

Границам (красным линиям) планировочных единиц – кварталов

Границам зелёных участков

Административным границам населённого пункта

Границам земельных участков

Естественным границам природных объектов

Иным линиям и границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 46. Перечень территориальных зон.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (многоквартирные дома).
Ж-2Г	Подзона для эксплуатации и обслуживания хозяйственных построек при многоквартирных домах

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ОЖ	Многофункциональная зона
-----------	--------------------------

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона медицинских учреждений
О-3	Зона детских дошкольных и образовательных учреждений

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П- 1	Зона производственно-коммунальных объектов Iкласса вредности
П- 3	Зона производственно-коммунальных объектов IIкласса вредности
П- 3	Зона производственно-коммунальных объектов IVкласса вредности
П-5	Зона производственно-коммунальных объектов Vкласса вредности

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р	Зона зелёных насаждений общего пользования
БЛ	Зона береговой линии
Н	Зона набережной
СК	Зона санаторно-курортного назначения
СК1	Подзона санаторно-курортного назначения.

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

С-1	Зона кладбищ
Пр-1	Зона озеленения специального назначения
СИ	Зона сельскохозяйственного использования
СН	Зона сельскохозяйственного назначения

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Размещение элементов рекламы предприятиями, организациями, учреждениями, независимо от форм собственности, а также физическими лицами, регламентируется Федеральным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Размещение элементов рекламы, производится при наличии согласованных с уполномоченным органом эскизов. Расклейка газет, плакатов, афиш, различного вида объявлений и реклам разрешается только на специально установленных местах или рекламных тумбах (данное требование распространяется на все территориальные зоны).
- Для всех территориальных зон санитарно-защитная зона от фильтрующих траншей и песчано- гравийных фильтров следует применять 25м, от септиков и фильтрующих колодцев – соответственно 5-8м.
- При выполнении работ по подсыпке грунта на земельных участках необходимо до начала работ согласовать с администрацией Сенного сельского поселения проект вертикальной планировки с целью предотвращения подтопления соседних участков;

Статья 47. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения. Зона предназначена для размещения усадебных жилых домов, одно-двух квартирных жилых домов, блокированных жилых домов и других зданий, строений, сооружений не выше 3-х этажей.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов указанных в Градостроительном кодексе (статья 37 Градостроительного кодекса)

Основные виды разрешенного использования

Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками

Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну- две семьи с придомовыми участками

Блокированные жилые дома

Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Садоводство, огородничество на земельном участке жилого дома

Теплицы, парники, оранжереи на земельном участке жилого дома

Индивидуальная трудовая деятельность – жилые дома с местом приложения труда (дом-врача, дом- мастера по ремонту бытовой техники, дом – юриста, дом продавца товаров повседневного спроса и другие виды деятельности, не требующие установление санитарно-защитных зон).

Гостевые дома (по нормам главы 9 настоящих Правил)

Подземный или встроено - пристроенный к жилому дому гараж

Отдельно стоящий гараж на земельном участке жилого дома

Индивидуальные бани, сауны на земельном участке жилого дома

Детские площадки, площадки для отдыха

Хозяйственные площадки

Строения для содержания домашних животных

Надворные туалеты

Колодцы глубиной до 20 метров

Скважины для полива садовых, огородных земельных участков, ведения личного подсобного хозяйства, а также купания и удовлетворения иных личных и бытовых нужд владельцев земельных участков.

Резервуары для хранения воды

Гостевые автостоянки на 2-3 легковые машины

Условно разрешенные виды использования (предоставления разрешения на условно разрешенный вид осуществляется в порядке ,предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса и настоящими правилами)

Гостевые дома со встроено-пристроенными помещениями торговли, общественного питания и бытового обслуживания на первом этаже (при условии размещения гостевой автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей)

Доходные дома^{*}

Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа

Аптеки

Индивидуальная трудовая деятельность (слесарные, ремонтные, кузнечно-кованные мастерские и другие виды деятельности, не требующие установление санитарно-защитных зон)

Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня

Отдельно-стоящие офисы

Учреждения социальной защиты

Гостиницы

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

Конфессиональные объекты

Отдельно стоящие магазины

Объекты бытового обслуживания

Предприятия общественного питания

Временные торговые объекты

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Отделения связи

Отделения милиции

- Доходный дом – многоквартирный жилой дом, возведенный на участке, предоставленном под жилищное строительство или строительство объектов рекреационного назначения в установленном порядке, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются для проживания во временное владение или пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды или коммерческого найма. По всем параметрам доходный дом должен соответствовать требованиям к жилым помещениям. В доходных домах допускается размещение встроенных или пристроенных объектов административного, социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Участок придомовой территории доходных домов должен соответствовать требованиям для земельных участков для размещения жилых домов.

Предельные размеры земельных участков

1	Минимальная площадь земельного участка для строительства отдельно стоящего жилого дома	сот	6
2	Минимальная ширина участка для строительства отдельно стоящего жилого дома	м	12
3	Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома	сот	1

Предельные параметры разрешенного строительства

1	Минимальное расстояние от жилого дома и хозяйственных построек до красной линии улиц	м	5*
---	--	---	----

2	Минимальное расстояние до границы соседнего участка	м	**
3	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
4	Максимальная высота здания (при основных видах разрешенного использования земельного участка)	этаж.	3
5	Максимальная высота здания (при условно разрешенных видах использования земельного участка).	этаж.	4
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	60

*- Допускается размещение блокированных к жилому дому или отдельно стоящих гаражей (с количеством этажей не более чем 1этаж) на красной линии только при условии раздвижных ворот.

Допускается уменьшение нормативного расстояния от красной линии до жилого дома при сложившейся застройке менее 5м., при согласовании с органами архитектуры.

По красной линии допускается размещать жилые дома с встроенными на первом этаже или пристроенными помещениями индивидуальной трудовой деятельности вспомогательного вида разрешенного использования. Разрешения на строительство данных жилых домов выдаётся согласно п7 ст.51 Градостроительного кодекса и настоящими Правилами.

Допускается строительство навесов на красной линии.

** До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарника – 1 м.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

При необходимости реконструкции стен жилого дома, расположенного на расстоянии ближе 1м от границ участка, разрешается выполнять дополнительное усиление стен кирпичной кладкой толщиной 120мм. без согласия владельцев соседних домовладений.

Не рекомендуется использовать для отделки фасадов – кирпич красного цвета, при размещении строений на центральных (главных) улицах населённых пунктов.

Сплошное ограждение со стороны улицы, а также ограждение дворовой части должно быть не выше 2м. от уровня земли. Ограждение огорода при домовладении должно быть решетчатым. Возможно возведение сплошного ограждения огорода при:

- 1) устройстве в нижней части ограды решетки для проветривания грунта высотой не менее 0,3м.
- 2) наличии письменного согласия собственника домовладения (землевладельца) прилегающего участка, завизированного администрацией поселения.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних участках расстояние не менее 4м.

Хозяйственные постройки, бани, теплицы (кроме гаражей) следует располагать в глубине участка без выноса на красную линию.

Ж-2 зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Зона средней плотности застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами не выше 4-х этажей, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов указанных в Градостроительном кодексе (статья 37 Градостроительного кодекса)

Основные виды разрешенного использования

Многоквартирные жилые дома в 1-4 этажа

Блокированные жилые дома в 1-4 этажа

Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками

Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками

Многоквартирные жилые дома в 2-4этажа со встроено-пристроенными помещениями торговли площадью не более 100м², общественного питания с количеством посадочных мест не более чем 40чел и бытового обслуживания на 1-ом этаже (при условии размещения гостевой автостоянки для временного хранения для индивидуальных легковых автомобилей).

Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Детские площадки, площадки для отдыха

Площадки для выгула собак

Хозяйственные площадки

Открытые спортивно-физкультурные сооружения

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные

- Полуподземные

- Многоэтажные

- Встроенные или встроенно-пристроенные

- Боксового типа для инвалидов

Объекты благоустройства и гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Открытые стоянки из расчёта одно место на одну жилую единицу

Сараи из расчёта один сарай на одну жилую единицу

Отделения связи на 1-ом этаже или пристройке к жилому дому

Кредитно- финансовые учреждения на 1-ом. этаже или пристройке к жилому дому

Индивидуальная трудовая деятельность – жилые дома с местом приложения труда (дом-врача, дом- мастера по ремонту бытовой техники, дом – юриста, дом продавца товаров повседневного спроса и другие виды деятельности, не требующие установление санитарно-защитных зон).

Гостевые дома (по нормам главы 9 настоящих Правил).

Аптеки на 1-ом. этаже или пристройке к жилому дому

Предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому

Магазины товаров первой необходимости (продовольственных и не продовольственных товаров) на 1-ом. этаже или пристройке к жилому дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 100м² и что здание выходит фасадом на улицу, ширина которой позволяет размещение временной парковки автомобилей.

Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-ом этаже или в пристройке к жилому дому

Условно разрешенные виды использования (предоставления разрешения на условно разрешенный вид осуществляется в порядке ,предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса и настоящими правилами)

Доходные дома

Многоквартирные многоэтажные жилые дома до 5-6 этажей

Гостевые дома со встроенно-пристроенными помещениями торговли, общественного питания и бытового обслуживания на первом этаже (при условии размещения гостевой автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей)

Отдельно стоящие аптеки

Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

Офисы

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня

Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Конфессиональные объекты

Гостиницы

Учреждения социальной защиты

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

Отдельно стоящие магазины

Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа со встроенно-пристроенными помещениями торговли площадью более 100м², общественного питания при условии, что общая площадь заведения не превышает 200м² и бытового обслуживания на 1-ом этаже (при условии размещения гостевой автостоянки для временного хранения для индивидуальных легковых автомобилей).

Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания

Временные торговые объекты

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Охраняемые открытые автостоянки для автомобилей

Общественные уборные

Предприятия бытового обслуживания

Культовые сооружения

Общежития

Отделения, участковые пункты милиции.

Предельные размеры земельных участков

1	Минимальная площадь земельного участка многоквартирного дома из расчета на 1 человека	м ²	17,3
---	---	----------------	------

2	При уплотнении существующей застройки минимальная площадь земельного участка многоквартирного дома из расчета на 1 человека	м	11,7
---	---	---	------

Предельные параметры разрешенного строительства

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	5
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами многоквартирных жилых домов высотой 2 -3этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами многоквартирных жилых домов высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
8	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
9	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
10	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
11	Максимальная высота здания (при основных видах разрешенного использования земельного участка)	эт.	4
12	Максимальная высота здания (при условно разрешенных видах использования земельного участка).	эт.	6

13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

При проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице.

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10 - 40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) 40 (для выгула собак)
Для стоянки автомобилей	0,8	10

Примечания.

1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

- *Предельные параметры разрешенного строительства – для отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками, принимаются в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства зоны Ж-1*
- *Доходные дома – смотри предельные параметры разрешенного строительства зоны Ж-1*

Ж-2Г подзона для эксплуатации и обслуживания хозяйственных построек при многоквартирных жилых домах

Основные виды разрешенного использования

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (на 1-2 машины)

Хозяйственные постройки (одноэтажные) площадь застройки, которых не превышает 50м²

Статья 48. МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ОЖ многофункциональная зона

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов указанных в Градостроительном кодексе (статья 37 Градостроительного кодекса)

Основные виды разрешенного использования

Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа

Блокированные жилые дома в 1-4 этажа

Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками в 1-3 этажа

Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну- две семьи с придомовыми участками

Многоквартирные жилые дома в 2-4этажа со встроенно-пристроенными помещениями торговли площадью более 100м², общественного питания при условии, что общая площадь заведения не превышает 200м² и бытового обслуживания на 1-ом этаже (при условии размещения гостевой автостоянки для временного хранения для индивидуальных легковых автомобилей).

Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

Организации, учреждения, управления

Многопрофильные учреждения дополнительного образования

Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

Аптеки

Гостиницы

Информационные туристические центры

Учреждения социальной защиты

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Учреждения культуры и искусства: музеи, выставочные залы, клубы

Магазины

Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты

Объекты бытового обслуживания

Предприятия общественного питания: рестораны, кафе, столовые и т.д

Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД,

Отделения, участковые пункты милиции

Ветлечебницы без содержания животных

Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Объекты противопожарной службы

Индивидуальная трудовая деятельность – жилые дома с местом приложения труда (дом-врача, дом- мастера по ремонту бытовой техники, дом – юриста, дом продавца товаров повседневного спроса и другие виды деятельности, не требующие установление санитарно-защитных зон).

Гостевые дома (по нормам главы 9 настоящих Правил).

Детские площадки, площадки для отдыха

Хозяйственные площадки

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоэтажные
- Встроенные или встроенно-пристроенные

Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые
- Открытые
- Подземные или полуподземные
- Многоэтажные

Площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования (предоставления разрешения на условно разрешенный вид осуществляется в порядке ,предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса и настоящими правилами)

Доходные дома

Конфессиональные объекты

Рынки

Временные торговые объекты

Предприятия автосервиса

Крупные торговые комплексы

Пекарни

- Предельные параметры разрешенного строительства – для отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками, принимаются в соответствии с предельные параметры разрешенного строительства зоны Ж-1
- Предельные параметры разрешенного строительства – для многоквартирных жилых домов, принимаются в соответствии с предельные параметры разрешенного строительства зоны Ж-2
- Размещение зданий, строений, сооружений с учетом противопожарных и санитарно-эпидемиологических норм.

Статья 49. ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов , связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов указанных в Градостроительном кодексе (статья 37 Градостроительного кодекса)

Основные виды разрешенного использования

Административные здания

Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации

Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

Досуговый, развлекательные центры

Дом культуры

Офисы

Торгово-офисные здания

Танцевальные залы, дискотеки

Спорт площадки

Бани

Компьютерные центры

Кредитно-финансовые учреждения

Судебные и юридические органы

Гостиницы

Информационные туристические центры

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Плавательный бассейн

Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

Учреждения социальной защиты

Музеи, выставочные залы

Магазины

Рынки

Предприятия общественного питания

Объекты бытового обслуживания

Предприятия связи

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД,

Отделения, участковые пункты милиции

Пожарные части

Ветлечебницы без содержания животных

Амбулаторно-поликлинические учреждения

Аптеки

Пункты оказания первой медицинской помощи

Многопрофильные учреждения дополнительного образования

Конфессиональные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

-Гостевые

-Открытые

-Подземные и полуподземные

-Многоэтажные

Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Объекты противопожарной службы

Условно разрешенные виды использования (предоставления разрешения на условно разрешенный вид осуществляется в порядке ,предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса и настоящими правилами

Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа

Детские площадки, площадки для отдыха

Общественные туалеты

Хозяйственные площадки

Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)

Залы аттракционов

Крупные торговые комплексы

Торгово-выставочные комплексы

Временные торговые объекты

Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- **Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»**

О-2 зона МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

Стационары

Амбулаторно-поликлинические учреждения

Станции скорой помощи

Аптеки

Пункты оказания первой медицинской помощи

Учреждения социальной защиты

Интернаты для престарелых

Вспомогательные виды разрешенного использования

Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Открытые

Подземные и полуподземные

Общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования

Стационары специального назначения

Специальные учреждения социальной защиты

Конфессиональные объекты

Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Банно-оздоровительные комплексы.

Предельные параметры разрешенного строительства

1.Площадь озеленения земельных участков – не менее 40% территории;

2.Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 4 включительно; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.

3.Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами.

- **Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»**

О-3 зона ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ И ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ.

Зона предназначена для размещения дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

Средняя школа

Начальные школы

Детские сады, ясли

Детские школы искусств

Дома детского творчества

Специализированные школы

Вспомогательные виды разрешенного использования

Пункты оказания первой медицинской помощи

Физкультурно-оздоровительные сооружения

Спортивные площадки

Предприятия общественного питания

Площадки для парковок автотранспорта

Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

Библиотеки

Выставочные залы

Условно разрешенные виды использования

Организации, учреждения, управления

Школы-интернаты

Многопрофильные учреждения дополнительного образования

Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

Магазины

Временные торговые объекты

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

-Открытые

-Подземные и полуподземные

Предельные параметры разрешенного строительства

1.Площадь озеленения земельных участков – не менее 40% территории;

2.Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 4 включительно; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.

3.Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами.

- **Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»**

Статья 50. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Производственная зона, с предприятиями I III, IV, V класса вредности по санитарной классификации предприятий, выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, реализацией габаритных строительных материалов. Для которых необходима организация санитарно-защитной зоны размером соответственно 1000, 300, 100, 50 м.

Размещение предприятий II класса вредности по санитарной классификации предприятий генпланом Сенного сельского поселения не предусмотрено. Предприятия II класса вредности могут располагаться в зоне П-1.

П-1 ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса вредности:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II-V классов вредности;

Объекты складского назначения I класса вредности

Объекты складского назначения II-V классов вредности

Сооружения для хранения транспортных средств

Вспомогательные виды разрешенного использования

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

Пункты оказания первой медицинской помощи

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застроенности.

Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (приложение 7).

Площадь земельных участков должна обеспечивать нормативную плотность застройки участка, предусмотренную для предприятий данной отрасли промышленности; коэффициент использования территории должен быть не ниже нормативного; в целях экономии производственных территорий рекомендуется блокировка зданий, если это не противоречит технологическим, противопожарным, санитарным требованиям, функциональному назначению зданий.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятые линейными объектами.

П-3 ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;

Объекты складского назначения III класса вредности

Объекты складского назначения IV-V классов вредности

Оптовые базы и склады

Сооружения для хранения транспортных средств

Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

Офисы и представительства

Судебные и юридические органы

Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

Кредитно-финансовые учреждения

Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий

Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

Конфессиональные объекты

Пункты оказания первой медицинской помощи

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли

Рынки промышленных товаров

Крупные торговые комплексы

Торгово-выставочные комплексы

Магазины

Временные торговые объекты

Предприятия общественного питания

Объекты бытового обслуживания

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

Отделения, участковые пункты милиции

Пожарные части

Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

Общежития, связанные с производством

Гостиницы

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застроенности.

Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (приложение 7).

Площадь земельных участков должна обеспечивать нормативную плотность застройки участка, предусмотренную для предприятий данной отрасли промышленности; коэффициент использования территории должен быть не ниже нормативного; в целях экономии производственных территорий рекомендуется блокировка зданий, если это не противоречит технологическим, противопожарным, санитарным требованиям, функциональному назначению зданий.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятые линейными объектами.

П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV класса вредности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса вредности;

Объекты складского назначения IV класса вредности

Оптовые базы и склады

Сооружения для хранения транспортных средств

Предприятия автосервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения

Офисы и представительства

Судебные и юридические органы

многофункциональные деловые и обслуживающие здания

Кредитно-финансовые учреждения

Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий

Конфессиональные объекты

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации

Пункты оказания первой медицинской помощи

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли

Рынки промышленных товаров

Крупные торговые комплексы

Торгово-выставочные комплексы

Магазины

временные торговые объекты

Предприятия общественного питания

Объекты бытового обслуживания

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

Отделения, участковые пункты милиции

Пожарные части

Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

Общезития, связанные с производством

Гостиницы

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застроенности.

Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (приложение 7).

Площадь земельных участков должна обеспечивать нормативную плотность застройки участка, предусмотренную для предприятий данной отрасли промышленности; коэффициент использования территории должен быть не ниже нормативного; в целях экономии производственных территорий рекомендуется блокировка зданий, если это не противоречит технологическим, противопожарным, санитарным требованиям, функциональному назначению зданий.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) занятые линейными объектами.

П-5 зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов V класса вредности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости

Основные виды разрешенного использования

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации V классов вредности;

Объекты складского назначения V классов вредности

Объекты бытового обслуживания

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Сооружения для хранения транспортных средств

Предприятия автосервиса

Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские

Отделения, участковые пункты милиции

Пожарные части

Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли

Рынки промышленных товаров

Магазины

Временные торговые объекты

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застроенности.

Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (приложение 7).

Площадь земельных участков должна обеспечивать нормативную плотность застройки участка, предусмотренную для предприятий данной отрасли промышленности; коэффициент использования территории должен быть не ниже нормативного; в целях экономии производственных территорий рекомендуется блокировка зданий, если это не противоречит технологическим, противопожарным, санитарным требованиям, функциональному назначению зданий.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) занятые линейными объектами.

Статья 51. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р зона ЗЕЛЁНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных территорий и использования для кратковременного отдыха, спорта, проведения досуга населения

Основные виды разрешенного использования

Скверы

Парки

Бульвары

Прогулочные аллеи

Спортивные плоскостные сооружения (футбольные поля, комплексные спортивные площадки, детские спортивно оздоровительные площадки и т.д)

Велосипедные, беговые дорожки

Летние эстрады

Фонтаны

Аттракционы

Пляжные комплексы с набережной, пляжем.

Малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

Парковки легковых автомобилей из расчёта 10 мест на 1га территории

Объекты благоустройства

Условно разрешенные виды использования

Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

Зооуголки

Торговые киоски

Лоточная торговля

Пункты первой медицинской помощи

Общественные туалеты

Некапитальные строения для кафе и закусочных

Аквапарки

Параметры разрешенного строительства

Баланс территории

Территории	% общей площади
Зеленые насаждения	65-75
Аллеи и дороги	10-15
Площадки	8-12
Сооружения	5-7

БЛ зона БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ.

Зона предназначена, для размещения инфраструктуры обустройства береговой линии, проведения досуга населения

Основные виды разрешенного использования

Набережная

Пляжи

Яхт – клубы

Лодочные станции

Гаражи для лодок

Пристань

Аквапарки

Малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

Парковки легковых автомобилей из расчёта 10 мест на 1га территории

Объекты благоустройства

Инспекция рыбнадзора

Кассы

Пункты проката

Условно разрешенные виды использования

Торговые киоски

Лоточная торговля

Пункты первой медицинской помощи

Некапитальные строения для кафе и закусочных

Н ЗОНА НАБЕРЕЖНОЙ

Основные виды разрешенного использования

Пляжи

Бульвары

Благоустроенные набережные

Искусственные водоёмы для купания

Зелёные парки с аттракционами

Игровые площадки

Спортивные площадки

Аквапарки

Вспомогательные виды разрешенного использования

Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Кассы

Пункты проката

Малые архитектурные формы

Условно разрешенные виды использования

Кафе

Бары

Закусочные

Общественные био-туалеты

- Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»

СК ЗОНА САНАТОРНО-КУРОРТНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Основные виды разрешенного использования

Санаторно-курортные комплексы

Курортные гостиницы

Базы отдыха

Автокемпинги

Санатории

Пансионаты

Туристические базы

Молодёжные лагеря

Дома отдыха

Пансионаты

Кемпинги

Туриско- оздоровительные лагере

Туристские гостиницы

Мотели

Вспомогательные виды разрешенного использования

Кафе

Бары

Закусочные

Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Объекты благоустройства

Условно разрешенные виды использования

Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

Зооуголки

Торговые киоски

Лоточная торговля

Пункты первой медицинской помощи

Общественные туалеты

- **Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»**

СК 1 ПОДЗОНА САНАТОРНО–КУРОРТНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Основные виды разрешенного использования

Дачное строительство

Санаторно-курортные комплексы

Базы отдыха

Автокемпинги

Туристские гостиницы

Пансионаты

Гостевые дома

Туристические базы

Молодёжные лагеря

Вспомогательные виды разрешенного использования

Кафе

Бары

Закусочные

Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Объекты благоустройства

Условно разрешенные виды использования

Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

Зооуголки

Торговые киоски

Лоточная торговля

Пункты первой медицинской помощи

Общественные туалеты

- **Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»**

Статья 52. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

ПС ЗОНА ПРОДОРОЖНОГО СЕРВИСА

Зона размещения объектов придорожного сервиса выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов указанных в Градостроительном кодексе (статья 37 Градостроительного кодекса)

Основные виды разрешенного использования

Предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторные парки

Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ) с площадкой хранения транспортных средств.

Мойка автомобилей

Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заливок не более 500м/сутки без объектов технического обслуживания автомобилей.

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей до 100мест

-Гостевые

-Открытые

Вокзалы

Объекты придорожного сервиса

Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Мини-гостиницы

Информационные туристические центры

Магазины

Рынки 50 торговых мест

Предприятия общественного питания

Аптеки

Пункты оказания первой медицинской помощи

Общественные туалеты

Условно разрешенные виды использования

Временные торговые объекты

АЗС

Предельные параметры разрешенного строительства

1	Минимальное расстояние до жилых домов от предприятий по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторные парки	м	100
2	Минимальное расстояние до жилых домов от станций технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ)	м	50
3	Минимальное расстояние до жилых домов от мойки автомобилей с количеством более 2постов	м	100
4	Минимальное расстояние до жилых домов от мойки автомобилей с количеством до 2постов	м	50
5	Минимальное расстояние до жилых домов от автозаправочных станций для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заливок не более 500м/сутки без объектов технического обслуживания автомобилей	м	50

- Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков принимаются согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство и планировка городских и сельских поселений»

Статья 53. ПРОЧИЕ ЗОНЫ

С зона кладбищ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

Захоронения (для действующих кладбищ)

Колумбарии (для действующих кладбищ)

Мемориальные комплексы

Дома траурных обрядов

Бюро похоронного обслуживания

Бюро-магазины похоронного обслуживания

Крематории (для действующих кладбищ)

Конфессиональные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Захоронения (для закрытых кладбищ)

Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

Аптеки;

Киоски, временные павильоны розничной торговли;

Пункты первой медицинской помощи;

Опорные пункты милиции.

ПР-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

Озеленение специального назначения

СИ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основные виды разрешенного использования

Сады, огороды, палисадники

Пашни, сенокосы, пастбища

Сельскохозяйственные здания и сооружения

Сельскохозяйственные объекты

Многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги

Теплицы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования

- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- садоводческие товарищества;
- карьеры;
- перерабатывающие предприятия;
- склады;
- рынки;
- магазины;
- почтовые отделения.

СН ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для земельных участков, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленных для нужд сельского хозяйства.

Основные виды разрешенного использования

Сельскохозяйственные угодья (Пашни, сады, сенокосы, пастбища, виноградники)

Внутрихозяйственными дорогами,

Лесополосы

Сельскохозяйственные здания и сооружения

Сельскохозяйственные объекты

Многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги

Теплицы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования

- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- садоводческие товарищества;
- карьеры;
- перерабатывающие предприятия;

Статья 54. Зоны с особыми условиями использования территории.

- Н-1** Зона охраны объектов культурного наследия.
- Н-2** Зона действия ограничений по экологическим условиям.
- Н-3** Зона действия ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям.
- Н-4** Зоны не благоприятные для строительства согласно физико-геологической изученности

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

Н-1 ЗОНА ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Зона охраны объектов культурного наследия и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с действующими нормативами.
2. Решение по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с уполномоченными органами в области охраны памятников археологии.

Границы зон памятников культурного наследия определяют границы ведения органов охраны памятников истории и культуры в части согласования намерений по изменению объектов недвижимости, формирующих фронт застройки улиц, в том числе путем согласования проектной архитектурно-строительной документации, проводимого в установленном порядке.

3. Предметами согласования по объектам, включенным в списки памятников культурного наследия являются вопросы, определяющие разрешенное использование объекта, параметры реставрации, реконструкции, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту.

4. Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках памятников истории и культурного наследия, но расположенным в охранных зонах памятников являются:

- вновь формируемые земельные участки;
- отступы построек от границ земельных участков, линий регулирования застройки;
- высота построек;
- сомасштабность постройки архитектурному окружению;
- декорирование фасадов.

5. Данные зоны не нанесены. Смотреть раздел «Охрана историко-культурного наследия» в составе проекта «Генеральный план Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Н-2 зона действия ограничений по экологическим условиям.

В состав зоны действия ограничений по экологическим условиям входят:

- Водоохранная зона -500м.
- Зоны горно-санитарной охраны
 - вторая
 - третья

1. Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно - кустарниковой растительностью или залужены.

Поддержание в надлежащем состоянии водоохранных зон и прибрежных защитных полос и водоохранных знаков возлагается на водопользователей. Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон.

Установление водоохранных зон не влечет за собой изъятия земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев предусмотренных законом.

Ограничения по экологическим условиям:

В пределах водоохранных зон запрещается:

проведение авиационно-химических работ;

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

использование навозных стоков для удобрения почв;

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

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

размещение дачных и садово-огороднических участков при крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огороднических участков;

проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

2. Санитарную (горно-санитарную) охрану природных лечебных ресурсов регулирует Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах".

В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется две зоны.

На территории **второй зоны** запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению.

На территории **третьей зоны** вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.

Обеспечение установленного режима санитарной (горно-санитарной) охраны осуществляется: в первой зоне - пользователями, во второй и третьей зонах - пользователями, землепользователями и проживающими в этих зонах гражданами.

Санитарно-оздоровительные мероприятия и ликвидация очагов загрязнения в округах санитарной (горно-санитарной) охраны осуществляются за счет средств пользователей, землепользователей и граждан, нарушивших режим санитарной (горно-санитарной) охраны.

Н-3 зона действия ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям.

В границах санитарно-защитной зоны предприятий допускается размещать:

1. Сельхозугодия и выращивание технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
2. Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичного по составу с основным производством, обязательно требование превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.
3. Пожарные депо, бани, прачечные объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения.
4. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, размещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефти - и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки и санитарно-защитной зоны.
5. В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий III класса - не менее 50% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная

территория объекта и использования для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зон.

Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах предприятий:

1. Зданий и помещений для проживания людей.
2. Коллективных или индивидуальных и садово-огороднических участков.
3. Предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях 0,1 ПДК для атмосферного воздуха.
4. Предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности.
5. Спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

Изменение в размере санитарно-защитных зон предприятий могут быть внесены после объективного доказательства снижения уровня его вредности.

Н-4 зоны НЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СОГЛАСНО ФИЗИКО-ГЕОЛОГИЧЕСКОЙ ИЗУЧЕННОСТИ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.02,01-83* «Основания зданий и сооружений»

СНиП 2,01,09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах»

СП « 11,105,97 часть 2 «Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов»

При использовании земельных участков в данной зоне необходимо производство инженерных изысканий до начала работ. Тип и конструкция фундаментов разрабатываются проектными организациями.