

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЮШАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 26.06.2017 № 32-п**

п. Каратайка НАО

О внесении изменений в Правила присвоения,

изменения и аннулирования адресов на

территории МО «Юшарский сельсовет» НАО

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», Уставом МО «Юшарский сельсовет» НАО, Администрация МО «Юшарский сельсовет» НАО ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести прилагаемые изменения в Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов на территории муниципального образования «Юшарский сельсовет» НАО, утвержденного Постановлением администрации МО «Юшарский сельсовет» НАО от 25.08.2015 № 44.
2. Настоящее Постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования) в информационном бюллетене «Сельские вести» и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования «Юшарский сельсовет» НАО.

Глава МО «Юшарский сельсовет» НАО: Вылко Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Постановлению Администрации

МО «Юшарский сельсовет» НАО

от 26.06.2017 № 32-п

**ИЗМЕНЕНИЯ**

**в Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов на территории муниципального образования «Юшарский сельсовет»**

**Ненецкого автономного округа**

Пункт 37 изложить в следующей редакции:

«3. Решение о присвоении объекту адресации адреса или аннулировании его адреса, а также решение об отказе в таком присвоении или аннулировании принимаются уполномоченным органом в срок не более, чем за 9 рабочих дней со дня поступления заявления».

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЮШАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

**Сорок восьмое заседание третьего созыва**

**РЕШЕНИЕ № 3**

**от 14 ноября 2008 года**

**Об утверждении «Правил землепользования и застройки» территории административного центра п. Каратайка**

В соответствии ст.26 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО «Юшарский сельсовет» НАО, Протокола проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «Юшарский сельсовет» от 23.08.2008года Совет депутатов МО «Юшарский сельсовет» НАО РЕШИЛ:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки» территории административного центра п.Каратайка

2. Настоящее Решение вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования) в информационном бюллетене «Сельские вести»

Председатель Совета депутатов

муниципального образования

«Юшарский сельсовет»: Вылко Д.В.

Приложение к решению Совета депутатов МО «Юшарский сельсовет от 14.11.2008 № 3

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ТЕРРИТОРИИ АДМИНИСТРАТТИВНОГО ЦЕНТРА П.КАРАТАЙКА**

**ЧАСТЬ I ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ТЕРРИТОРИИ п. Каратайка НА ОСНОВЕ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**СТАТЬЯ 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

1.1 **Настоящие Правила** разработаны в соответствии с федеральными законами[[1]](#footnote-1)\*) и методическими рекомендациями, а также с территориальными законами, нормативно-правовыми актами и нормативными документами НАО:

* Устав (основной закон) Ненецкого автономного округа (принят Собранием

депутатов НАО 11.09.1995; ред. от 27.05.2008);

* Устав муниципального образования «Муниципальный район «Заполярный район» (Решение Совета муниципального образования «Муниципальный район «Заполярный район» от 14.03.2006 г., № 25-р);
* МДС 30-1.99. Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов (Госстрой России г. Москва, 1999 г. – для всех субъектов РФ).

В работе также использованы материалы методического построения проектов Правил, разработанных различными проектными организациями.

1.2 **Правила устанавливают порядок** использования и изменения объектов недвижимости (земельных участков и застройки) на территории п. Каратайка посредством введения градостроительных регламентов.

Основой регулирования является правовое зонирование – деление территории населенного пункта на зоны различного функционального назначения с определением в каждой из них градостроительных регламентов.

Регламенты устанавливают виды разрешенного и допустимого использования территорий, а также параметры допустимых строительных изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности всеми субъектами (юридическими и физическими), заинтересованными в этой деятельности.

1.3 **Назначение Правил**

Настоящие Правила вводят в п. Каратайка систему регулирования застройки, основанную на градостроительном зонировании, в целях:

* создания условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создания условий для планировки территории населенного пункта;
* обеспечения 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;
* обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* реализации планов и программ развития территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания;
* обеспечения свободного доступа граждан и юридических лиц к открытой информации о правилах застройки, их участия в принятии решений по вопросам развития и застройки населенного пункта.
  1. **К градостроительным изменениям,** **регулируемым Правилами**, **относятся:**
* изменения видов функционального использования существующих земельных участков и/или расположенных на них зданий и сооружений;
* формирование новых или изменение существующих земельных участков;
* строительство зданий и сооружений;
* реконструкция существующих зданий и сооружений с изменением их габаритов.

К градостроительным изменениям **не относятся**:

* капитальный ремонт (реконструкция) существующих зданий и сооружений без изменения их габаритов и функционального использования;
* текущий ремонт зданий и сооружений;
* внутренние перепланировки;
* замена инженерного и технологического оборудования;
* внутренние отделочные работы и др. подобные изменения.

1.5 **Правила являются базой** для создания и дальнейшего ведения градостроительного кадастра п. Каратайка.

**СТАТЬЯ 2. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, УЧАСТИЕ ГРАЖДАН, ИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ В ОБСУЖДЕНИИ И ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

2.1 Граждане, их объединения и юридические лица в соответствии с законодательством имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о градостроительной деятельности, о землепользовании и застройке на территории п. Каратайка, за исключением информации, предусмотренной действующим законодательством.

Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности осуществляется в порядке, установленном законодательством, органами местного самоуправления через средства массовой информации, либо посредством проведения публичных слушаний, а также в иных формах.

2.2 Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения документов территориального планирования и документации по планировке территории населенного пункта имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории п. Каратайка.

**СТАТЬЯ 3. УТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

3.1 **Правила утверждаются** представительным органом муниципального образования «Юшарский сельсовет» и вступают в силу с момента их официального опубликования[[2]](#footnote-2)\*).

3.2 **Правила применяются** наряду с общегосударственными и территориальными нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами РФ и НАО, а также с нормативными правовыми актами органа местного самоуправления в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды.

3.3 **Правила обязательны** для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории п. Каратайка в границах его черты, независимо от форм собственности и иных прав на недвижимость.

3.4 **Действие Правил не распространяется** на использование и строительные изменения недвижимости, регулируемые иными правовыми актами (статья 36, п.п. 4-7 Градостроительного кодекса РФ).

3.5   Согласования и разрешения на осуществление градостроительной деятельности, в части использования и застройки земельных участков, выданные до введения в действие Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке документов не истек.

**ГЛАВА 2. КООРДИНАЦИЯ, РЕГУЛИРОВАНИЕ, КОНТРОЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ п. Каратайка**

**СТАТЬЯ 4. ОРГАНЫ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ФУНКЦИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ И КОНТРОЛЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Регулирование землепользования и застройки территории п. Каратайка в сфере действия настоящих Правил осуществляют в рамках своей компетенции органы и должностные лица местного самоуправления, а также территориальные органы государственного контроля и надзора:

* **Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки на территории муниципального образования «**Юшарский сельсовет**»** (далее – Комиссия)[[3]](#footnote-3)\*) – в части создания эффективной системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования;
* **Отдел территориального планирования, землеустройства и градостроительной деятельности администрации МО «Муниципальный район «Заполярный район»** (далее – Отдел градостроительной деятельности) – в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам;
* **Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации МО «Муниципальный район «Заполярный район»** – в части проверки соответствия имущественно-правовому статусу объектов недвижимости при оформлении участков под застройку, подготовки их к торгам, при заключении инвестиционных договоров с застройщиком;
* **Управление по технологическому и экологическому** **надзору по НАО** **«Ростехнадзор», Заполярный отдел** – в части проверки строительных намерений застройщика на соответствие требованиям экологии и охраны природы;
* **Управление «Роспотребнадзора» по НАО в Заполярном районе –** в части соблюдения санитарно-гигиенических норм;
* **ГУ МЧС России по НАО**– в части соблюдения противопожарных норм, мероприятий и ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями техногенного характера, опасных природных процессов и явлений, чрезвычайных ситуаций;
* **Иные органы** – в соответствии с законодательством.

**ГЛАВА 3. ЗОНАЛЬНЫЕ СОГЛАСОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**СТАТЬЯ 5. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЙ, ВИДЫ СОГЛАСОВАНИЙ**

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

5.2 **Основаниями для согласования** являются:

* утвержденная градостроительная документация: генеральный план развития населенного пункта; проекты планировки, проекты застройки; проекты межевания; иная градостроительная документация в части установления красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков;
* нормативы, стандарты и ограничения, связанные с обеспечением безопасности жизни и здоровья людей, охраной природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;
* установленные Правилами градостроительные регламенты использования и строительного изменения объектов недвижимости на территории населенного пункта; публичные сервитуты;
* другие дополнительные требования.

**СТАТЬЯ 6. ЗОНАЛЬНЫЕ СОГЛАСОВАНИЯ**

6.1 **Зональные согласования – это контроль** соответствия проектных намерений субъекта градостроительной деятельности (Заявителя) требованиям зональных градостроительных регламентов Правил. Зональное согласование является обязательным для осуществления всех видов градостроительной деятельности на территории п. Каратайка.

6.2 **Выдачу зональных согласований** (зональных свидетельств) осуществляет Отдел градостроительной деятельности. В зависимости от характера планируемых градостроительных изменений решение может приниматься Отделом градостроительной деятельности самостоятельно или с учетом (на основании) решения Комиссии.

* 1. Согласования намерений Заявителя подразделяются на:
* **общее зональное согласование;**
* **специальное зональное согласование.**

6.4 Согласования (общие и специальные) использования и строительных изменений объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры и особо охраняемыми природными объектами, осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании соответствующих объектов.

6.5 **Зональные согласования** (общие и специальные)являются основанием для завершения работ по формированию земельного участка и его государственного кадастрового учета с последующим:

* проведением торгов;
* принятием решения исполнительным органом муниципального образования о предоставлении земельного участка для строительства в аренду без проведения торгов по заявкам граждан и юридических лиц (п. 3 ст. 30 ЗК);
* предоставлением земельного участка для строительства в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам, указанным в п. 1, ст. 20 ЗК.

6.6   Победитель торгов или арендатор земельного участка, предоставленного решением соответствующего исполнительного органа власти (п. 6.5) по заявлению гражданина или юридического лица без проведения торгов, обеспечивает разработку проектной документации на строительство объекта. После ее утверждения, он (собственник или арендатор) получает разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством. Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на строительство осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

**Срок действия зональных согласований** (общих и специальных) – **три года**. Если в течение этого срока Заявитель не приступит к освоению участка, срок согласования может быть продлен при условии, что градостроительные регламенты, касающиеся этого участка, не изменились.

**СТАТЬЯ 7. ОБЩЕЕ ЗОНАЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ**

7.1   Выдача общего зонального согласования застройщику (Заявителю) осуществляется Отделом градостроительной деятельности отдельно или в составе материалов сформированного земельного дела (п. 10.3 Правил) самостоятельно (без решения Комиссии) в случае, если ожидаемые градостроительные изменения недвижимости по градостроительному регламенту для данной зоны относятся к **основным разрешенным и сопутствующим им видам** и отвечают следующим условиям:

* объект недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) до проведения градостроительных изменений полностью соответствует требованиям градостроительного регламента Правил в данной зоне;
* планируемые градостроительные изменения в части вида функционального использования безусловно разрешены градостроительным регламентом Правил в соответствующей зоне, а в части внешних физических параметров соответствуют установленным им ограничениям;
* вновь формируемый земельный участок в сложившейся жилой зоне предполагает размещение одного здания или не более одной компактной группы жилых домов, не требующих прокладки новых или расширения существующих улиц и не нуждающихся в развитии квартальных (общепоселковых) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

7.2   **Зонального согласования** **не требуется:**

* при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой, а также для несущественных изменений недвижимости при условии, что эти действия не связаны с изменениями физических параметров и конструктивных характеристик самого объекта недвижимости;
* при предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с утвержденными проектами застройки.

**СТАТЬЯ 8. СПЕЦИАЛЬНОЕ ЗОНАЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ**

8.1**Специальное зональное согласование выдается** застройщику (Заявителю) Отделом градостроительной деятельности **на основании** решения Комиссии, в случае, если ожидаемые градостроительные изменения недвижимости по градостроительному регламенту для данной зоны относятся к **условно разрешенным** (допустимым) **видам и/или имеют следующие особенности:**

* объект недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) до проведения градостроительных изменений не соответствует требованиям зонального градостроительного регламента;
* вновь формируемый земельный участок жилой зоны охватывает территорию более чем одной компактно расположенной группы жилых домов и/или требует прокладки новых или расширения существующих улиц и/или нуждается в развитии квартальных (общепоселковых) объектов инженерной и социальной инфраструктур[[4]](#footnote-4)\*);
* параметры существующего земельного участка (такие, как малая площадь, недостаточная ширина, сложный периметр, неадекватная инженерная инфрастуктура и т.п.) не позволяют осуществить на нем градостроительные изменения в соответствии с зональным регламентом (т.е. необходимо разрешение на отклонение от требований регламента в части физических параметров объекта недвижимости);
* объект недвижимости расположен в зоне особого архитектурно-градостроительного регулирования.
  1. Специальные согласования могут проводиться:
* на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;
* на стадии подготовки и согласования проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда у владельцев возникает намерение изменить их назначение.

**СТАТЬЯ 9. ПОРЯДОК ЗОНАЛЬНЫХ СОГЛАСОВАНИЙ**

9.1   **Заявка на получение зонального согласования** (общего или специального) подается Заявителем в Администрацию муниципального образования «Юшарский сельсовет». Заявка должна содержать:

* запрос о предоставлении общего или специального согласования;
* схему планируемой застройки участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и их характеристик (функциональное назначение, существующая или предполагаемая общая площадь, этажность и т.д.)

Содержание заявки должно обеспечивать возможность проверки соответствия планов Заявителя требованиям зонального градостроительного регламента настоящих Правил.

Заявка регистрируется в администрации МО «Юшарский сельсовет» и передается для регистрации в Отдел градостроительной деятельности.

Отдел градостроительной деятельности вправе запрашивать от Заявителя иные сведения (дополнительно к указанным в заявке), необходимые для определения экологических и санитарно-эпидемиологических последствий строительства[[5]](#footnote-5)\*), установления требований по взрыво-пожаробезопасности прилегающих к земельному участку территорий (объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта, предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду, планируемое количество работающих и/или посетителей, потребность в парковке автомобилей и т.д.).

9.2 По получении заявки Отдел градостроительной деятельности регистрирует заявку и, в случае ее комплектности (п. 9.1) и соответствия требованиям статьи 7 Правил, выдает Заявителю **общее зональное согласование**.

9.3 Для получения **специального зонального согласования** Заявитель предоставляет в Отдел градостроительной деятельности документы, перечисленные в п. 9.1 Правил.

В случае, если объект недвижимости имеет особенности, указанные в п. 8.1, Заявитель должен после ознакомления с градостроительными регламентами Правил дополнительно к заявке представить обоснование невозможности эффективного использования объекта недвижимости без отклонения от требований регламента.

После регистрации заявки Отдел градостроительной деятельности выполняет следующее:

* в случае, когда земельный участок расположен (частично или полностью) в зоне ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных объектов[[6]](#footnote-6)\*\*), экологическим и иным требованиям –направляет в соответствующие органы запросы о предоставлении письменных заключений по ограничениям использования и строительных преобразований недвижимости в установленном порядке;
* в случае, когда земельный участок расположен в зоне особого регулирования, подготавливает и прилагает к ней копию плана/схемы застройки прилегающих к запрашиваемому участков, а также перечень и описание градостроительных регламентов для участка, указанного в заявке.

После получения письменных заключений по п. 9.1 (последний абзац) и подготовки, в случае необходимости, материалов по п. 9.3 (второй абзац) Отдел градостроительной деятельности готовит общее заключение по ней и передает его (вместе с заявкой) в Комиссию, известив об этом Заявителя.

9.4  Рассмотрение заявки Комиссией и опубликование ею сообщения о проведении публичных слушаний осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 28) и полномочиями местных органов самоуправления.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и/или нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Комиссия, по результатам заключения Отдела градостроительной деятельности и публичных слушаний, в рамках своей компетенции принимает решение в выдаче специального зонального согласования (или отказе в нем) и направляет его в Отдел градостроительной деятельности.

**Решение Комиссии** по заявке **на выдачу специального зонального согласования** на градостроительные изменения, условно разрешенные зональным регламентом, **может содержать условия**, обязательные для исполнения при осуществлении градостроительных изменений. Такие условия устанавливаются в следующих целях:

* предотвращения препятствий градостроительному развитию территорий;
* предотвращения ущерба качеству окружающей природной и культурно-исторической среды;
* предотвращения снижения стоимости соседних объектов недвижимости;
* соблюдения прав и интересов граждан, проживающих в жилых домах, являющихся объектом градостроительных изменений.

В качестве условий осуществления градостроительных изменений не могут выдвигаться требования, выполнение которых связано с необходимостью изменений иных, по отношению к указанным в заявке, объектов недвижимости.

В качестве обязательных условий зональных согласований градостроительных изменений, существующих на участке объектов недвижимости и несоответствующих зональному регламенту, Комиссией устанавливаются требования уменьшения или ликвидации этого несоответствия (в случае реальной возможности) через осуществления градостроительных изменений.

**Специальное зональное согласование** с описанием условий осуществления градостроительных изменений и, в соответствующих случаях, параметров разрешенных отклонений **выдается Заявителю** Отделом градостроительной деятельности в течение установленного срока со дня получения решения Комиссии.

9.5  Отказ в предоставлении зональных согласований может быть обжалован в суде гражданами и юридическими лицами, по заявке которых осуществляется формирование земельных участков как объектов недвижимости.

Специальное согласование утрачивает силу в случаях, когда по истечении трех лет со дня его предоставления строительство не было начато или когда, применительно к существующему объекту, в течение этого времени не было произведено изменение вида его разрешенного использования. До истечения этого срока допускается продление срока действия специального согласования на следующий срок в соответствии с дополнительным решением, принятым в порядке, установленном настоящей статьей.

**ГЛАВА 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ (частями первой и второй), Федеральными законами - от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ **«**О государственном кадастре недвижимости**»,** от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» - и подзаконными нормативными актами. На основании ст. 2 Земельного кодекса РФ данные отношения также регулируются законами и актами исполнительных органов власти НАО и органов местного самоуправления.

Предоставление земельных участков в соответствии со ст. 29 ЗК РФ осуществляется на основании решения исполнительных органов власти или органов местного самоуправления в зависимости от формы собственности на земельный участок (федеральная собственность, собственность НАО, муниципальная собственность).

Способы предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены ст. 30 ЗК РФ.

**СТАТЬЯ 10. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

* 1. **Порядок проведения работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости** устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков для строительства и оформления документов о разрешенном использовании земельных участков при наличии у граждан и юридических лиц существующих прав на земельные участки в целях осуществления применительно к земельным участкам и прочно связанным с ними иным объектам недвижимости, допустимых изменений посредством нового строительства, реконструкции, расширения, сноса существующих зданий, строений, сооружений, иных изменений.

10.2. **Процедура предоставления земельного участка**, как правило, инициируется:

* исполнительным органом государственной власти или органом власти местного самоуправления – за счет средств бюджетов соответствующего уровня;
* заинтересованными юридическими и физическими лицами за их счет.

10.3  **Способы предоставления земель**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены ст.30 ЗК РФ:

* без предварительного согласования мест размещения объектов (п.11 ст.30 ЗК РФ);
* с предварительным согласованием мест размещения объектов.
  1. **Предоставление земельного участка** для строительства **без предварительного** **согласования места размещения объекта** состоит из трех этапов:

**I этап:**

* Подготовка проекта границ земельного участка и установление их на местности;
* Определение разрешенного вида/видов использования земельного участка;
* Определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83);
* Принятие решения о проведении торгов (в соответствии с п.3 ст. 38 ЗК РФ) или предоставлении земельного участка без проведения торгов;
* Опубликование сообщения о проведении торгов[[7]](#footnote-7)\*) (согласно ст.448 Гражданского кодекса РФ).

**II этап:**

* Государственный кадастровый учет земельного участка[[8]](#footnote-8)\*\*) на основании материалов межевания (межевого дела);
* Принятие постановления (предварительного решения) государственных исполнительных органов или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка заявителю;
* Государственная регистрация прав или сделок с земельным участком[[9]](#footnote-9)\*\*\*) и включение его в Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ).

**III этап:**

* Проведение торгов;
* Подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов;
* Государственная регистрация в Федеральной регистрационной службе сделки по результатам или договора аренды (ст.131, ст. 609 Гражданского кодекса РФ), если срок договора составляет более одного года.
  1. **Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта,** вслучае если участок отводитсяна незастроенной по градостроительной документации территории населенного пункта или за его пределами**,**  состоит из трех этапов:

**I этап:**

* Выбор земельного участка на основе документов ГЗК[[10]](#footnote-10)\*) и землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования территории и оформление соответствующего акта (п. 5 ст. 31 ЗК РФ) с установлением в необходимых случаях охранной и санитарно-защитной зоны;
* Подготовка проекта границ земельного участка.

**II этап:**

* Принятие решения (п. 6 ст. 31 ЗК РФ) о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, или об отказе в размещении объекта;
* Проведение межевых работ по установлению на местности границы испрашиваемого земельного участка и составление межевого плана;
* Государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ **«**О государственном кадастре недвижимости**»**;
* Опубликование сообщения о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

**III этап:**

* Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства;
* Заключается договор аренды, передачи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование (согласно п. 1 ст.20 ЗК РФ) земельного участка;
* Государственная регистрация договора в Федеральной регистрационной службе.

10.6  Формирование земельного участка как объекта недвижимости может осуществляться:

* с предварительной разработкой градостроительной документации о застройке территорий: проекта планировки, проекта застройки, проекта межевания, или их разделов;
* с предварительной разработкой проекта межевания;
* без предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории.

10.7  Формирование земельного участка как объекта недвижимости с предварительной разработкой проекта планировки, проекта межевания или их разделов предусматривается в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией о застройке территорий, или утвержденная градостроительная документация требует корректировки.

10.8  Формирование земельного участка как объекта недвижимости с предварительной разработкой проекта межевания предусматривается в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, устанавливающей в соответствии с настоящими Правилами градостроительные регламенты в полном объеме, но не содержащей установленных границ земельных участков.

10.9  Формирование земельного участка как объекта недвижимости без предварительной разработки градостроительной документации о застройке территории предусматривается в следующих случаях:

* если формируемый земельный участок подготавливается для предоставления в аренду на срок не более одного года для размещения некапитальных (временных) строений;
* если территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией.

10.10  **Пакет документов сформированного земельного участка включает**:

* проект межевания земельного участка, согласованный с владельцами смежных земельных участков (в случае размещения участка в сложившейся застройке);
* материалы выноса границ земельного участка в натуру;
* красные линии, определенные утвержденным проектом планировки (на территории, включающей данный земельный участок) или линии отступа от красных линий (от границ участка) до линии проектируемой застройки (фронта застройки);
* градостроительный план земельного участка или, при отсутствии такового, - описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о публичных сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка (на основании настоящих Правил);
* общее или специальное зональное согласование (за исключением указанного в п. 7.2 Правил);
* технические условия на подключение объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
* расчет убытков бывшего собственника или землепользователя с учетом упущенной выгоды или потерь сельскохозяйственного производства; прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки.

**СТАТЬЯ 11. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

11.1 **Проекты межевания территории** осуществляются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории п. Каратайка (ст. 43 Градостроительного Кодекса РФ).

Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования (парки, скверы, благоустроенные площадки, внутриквартальные проезды и иные объекты, предназначенные для удовлетворения общественных интересов и расположенные на территории кварталов).

11.2 Проекты межевания территории разрабатываются на основе градостроительных нормативов, норм предоставления земельных участков, градостроительных регламентов и с учетом разработанной и утвержденной градостроительной документации.

При разработке проектов межевания застроенной территории учитываются фактически сложившиеся на проектируемой территории имущественные комплексы объектов недвижимости.

11.3 Проекты межевания территории разрабатываются по заявкам исполнительных органов государственной власти, органов власти местного самоуправления – в части земель находящихся в их распоряжении, а также физических и юридических лиц, заинтересованных в приобретении прав на сформированные в результате проведения межевания земельный участок/участки.

11.4 Нормы предоставления вновь отводимых земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для строительства индивидуальных гаражей, под объекты торговли утверждаются администрацией местного самоуправления муниципального образования «Муниципальный район «Заполярный район».

Земельные участки для перечисленных видов строительства отводятся в местах, предусмотренных утвержденной градостроительной документацией.

11.5 Границы существующих земельных участков, оформленных в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землевладельца и землепользователя, за исключением случаев изъятия в установленном порядке земель для государственных и муниципальных нужд в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

11.6 Границы проектируемых земельных участков устанавливаются таким образом, чтобы обеспечить необходимый функциональный состав земельных участков, расчетную площадь территории, а также максимальную компактность участков территории общественных пространств.

11.7 Результатом проекта межевания территории является определение местоположения проектных границ земельных участков, расположение внутриквартальных проездов, проектные границы действия и содержания сервитутов, а также иных обременений земельных участков.

11.8 Состав проекта межевания должен соответствовать требованиям п.5 ст. 43 Градостроительного Кодекса РФ, после утверждения участок регистрируется в градостроительном кадастре.

11.9 **Градостроительные планы земельных участков** (ст. 44 Градостроительного Кодекса РФ) входят в состав проектов межевания, либо разрабатываются в виде отдельного документа и являются основанием для определения границ участка и подготовки необходимой землеустроительной документации, архитектурно-строительного проектирования и получения разрешения на строительство.

11.10 Градостроительный план в виде отдельного документа подготавливается: для ранее сформированных земельных участков, расположенных на застроенной территории, при реконструкции существующих объектов или размещении на нем нового объекта капитального строительства; применительно к территории расположения земельных участков, на которые установлены градостроительные регламенты в соответствии с настоящими Правилам и/или наличии другой информации (п. 3 ст. 44 Градостроительного Кодекса РФ).

11.11  Состав градостроительного плана земельного участка должен соответствовать требованиям статьи 44 Градостроительного Кодекса РФ. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается правительством РФ.

11.12 Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным документом при получении разрешения на строительство объекта (п п..7, 9 ст.51 Градостроительного Кодекса РФ).

**СТАТЬЯ 12. ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (СЕРВИТУТ)**

Сервитут может быть публичный, установленный правовым актом органа государственной власти или местного самоуправления, и частный, утвержденный в установленном порядке.

12.1**Частный сервитут** устанавливается в соответствии с гражданским кодексом по заявлению одного лица или группы лиц, в отношении которых устанавливается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

12.2  Публичный сервитут устанавливается законами или иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, НАО, органа местного самоуправления муниципального образования в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

12.3  Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

12.4  Границы зон сервитутов наносятся на план земельного участка и учитываются в документах земельного и градостроительного кадастрового учета.

12.5  **Сервитут подлежит государственной регистрации**.

Для государственной регистрации сервитута заявитель обязан предоставить следующие документы:

* заявление о государственной регистрации сервитута, которое может быть подано как самим правообладателем, так и лицом в пользу, которого устанавливается сервитут, а также уполномоченным органом местного самоуправления (в случае регистрации публичного сервитута);
* документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию сервитута;
* свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости (при подаче заявления правообладателем);
* при регистрации публичных сервитутов - копия решения органа государственной власти субъекта РФ или РФ, либо органа местного самоуправления об установлении сервитута на земельный участок;
* при регистрации частных сервитутов - договор об установлении сервитута либо вступившее в законную силу решение суда;
* документы технического (кадастрового) учета, описывающие объект недвижимого имущества;
* план земельных участков - с указанием сферы действия сервитута;
* при установлении сервитута на весь земельный участок план земельного участка не требуется.

**СТАТЬЯ 13. ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА В ДРУГУЮ КАТЕГОРИЮ**

13.1  Отвод земельных участков под строительство объектов жизнеобеспечения поселка Каратайка за пределами черты населенного пункта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией производится после перевода этих земель в другую категорию[[11]](#footnote-11)\*).

13.2  Перечень документов, предоставляемых заинтересованными лицами для перевода земель сельскохозяйственного назначения или земель запаса из одной категории в другую:

* ходатайство (заявление) о переводе земельного участка из одной категории в другую, в котором указываются: площадь земельного участка; категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых планируется осуществить; вид угодья (для земель сельскохозяйственного назначения); местоположение земельного участка; обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую; целевое назначение планируемого использования земельного участка с кратким описанием планируемого строительства; прежний и испрашиваемый виды прав на земельный участок;
* письменное согласие правообладателя земельного участка на перевод (выписка из протокола общего собрания членов СХПК, схода граждан, проживающих в районе размещения объекта строительства);
* акт обследования и выбора земельного участка (в случаях предварительного согласования места размещения объекта, а также для перевода и последующего выделения земельного участка для государственных или муниципальных нужд) с приложением ситуационного плана планируемого размещения объекта (земельного участка), плана границ участка с указанием сведений о возможных обременениях и сервитутах, и соответствующих согласований органов государственной власти, органов местного самоуправления, муниципальных организаций, предусмотренных действующим законодательством;
* заключение государственной экологической экспертизы;
* экспликация земель правообладателя до и после изъятия;
* акты с расчетами убытков и упущенной выгоды правообладателя земельного участков и потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земельных участков после их перевода в другую категорию земель;
* выписка из государственного земельного кадастра на земельный участок, поставленный на кадастровый учет;
* справка территориального отделения федерального органа исполнительной власти в сфере недропользования об отсутствии на выбранном участке полезных ископаемых, а при их наличии – разрешение органа горного надзора на освоение указанного участка.

**ГЛАВА 5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**СТАТЬЯ 14. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАНЕЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПРАВАМ**

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

* расположены в створе красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для строительства улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций;
* имеют вид/виды использования, которые не являются разрешенными для территориальной зоны их размещения;
* имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (этажность, процент застройки, коэффициент использования участка) установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**СТАТЬЯ 15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ**

15.1  Существующие объекты недвижимости, отвечающие действующим нормативам (стандартам), но не соответствующие Правилам, могут использоваться без установления срока приведения этих объектов в соответствие с Правилами[[12]](#footnote-12)\*).

15.2  Исключение составляют объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно Правилам и обязательным нормативам (стандартам), вследствие чего сохранение и использование этих объектов опасно для жизни и здоровья людей, наносит вред природной и культурно-исторической среде или нарушает права и общественные интересы жителей населенного пункта. Применительно к этим объектам распоряжением уполномоченного органа местного самоуправления устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами. О нарушении нормативов и стандартов сообщается надзорным и контролирующим органам для принятия решения в соответствии с законодательством.

15.3  Все изменения не соответствующих Правилам объектов, включая изменения видов их использования и строительных параметров, могут проводиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Несоответствующий вид использования не может быть изменен на иной несоответствующий вид использования.

Строительные параметры объектов, вид/виды использования которых не содержатся в перечне разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены.

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

**СТАТЬЯ 16. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

16.1  Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий, строений, сооружений, а также благоустройство территории.

16.2  Подготовку документов для выдачи разрешения на строительство осуществляетОтдел градостроительной деятельности по результатам согласований и экспертизы проектной документации на ее соответствие градостроительным регламентам, строительным нормам и правилам, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным требованиям, иным обязательным нормативам и требованиям, на основании заявлений заинтересованных юридических и физических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации.

16.3  Форма заявления о выдаче разрешения на строительство, порядок и сроки рассмотрения данного заявления, перечень представляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом РФ (ст. 51), законами и иными нормативными правовыми актами Ненецкого автономного округа.

16.4  Администрация муниципального образования может отказать Заявителю в выдаче разрешения на строительство в случаях:

* несоответствия проектной документации разрешенному использованию и параметрам допустимых строительных изменений недвижимости;
* несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам, иным обязательным государственным нормативам.

16.5  Решение об отказе в выдаче разрешения на строительство может быть обжаловано в суд.

16.6 Разрешение на строительство выдается на срок не более чем 3 года.

По прошествии этого срока разрешение на строительство может быть продлено в случаях, если не произошло изменение градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

В случаях изменения градостроительного регламента требуется получение нового разрешения на строительство.

16.7 Разрешение на строительство регистрируется в Отделе градостроительной деятельности.

При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. При этом данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации новым собственником в месячный срок.

**СТАТЬЯ 17. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ**

Физические и юридические лица (Застройщик), получившие право на строительство объекта недвижимости в соответствии со статьей 16 Правил, обязаны получить разрешение на ведение строительно-монтажных работ в порядке, установленном действующим законодательством.

**СТАТЬЯ 18. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

По завершении строительства Застройщик обязан сдать построенный объект в эксплуатацию. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (Акт приемки законченного строительством объекта) определяется Градостроительным кодексом РФ (статья 55), действующими нормами и правилами, нормативными правовыми актами НАО и органов местного самоуправления.

**ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

**СТАТЬЯ 19. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Основаниями** для внесения изменений и дополнений в Правила являются:

* несоответствие Правил действующей градостроительной документации, возникшее в процессе ее реализации, при отступлении от нее путем внесения обоснованных/необоснованных изменений;
* поступление предложений от физических и юридических лиц об изменении границ территориальных зон и градостроительных регламентов;
* изменения в законодательстве Российской Федерации, НАО, местных нормативных правовых актах, а также в иных случаях.

**СТАТЬЯ 20. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

20.1  В соответствии с полномочиями органов местного самоуправления (статья 8 Градостроительного кодекса РФ) Комиссия подготавливает заключение с рекомендациями о внесении (или отклонении) изменений/дополнений в Правила и передает его главе местной администрации (статья 33 Градостроительного кодекса РФ).

20.2  Глава администрации муниципального образования «Юшарский сельсовет» в течение 30 дней со дня получения заключения Комиссии принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений/дополнений в Правила или об отклонении такого предложения и направляет решение в представительный орган местного самоуправления.

На основании положительного решения представительного органа местного самоуправления предложенные изменения/дополнения вносятся в Правила.

**СТАТЬЯ 21. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, как части градостроительной деятельности, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 58 Градостроительного кодекса РФ).

**ЧАСТЬ II ДОКУМЕНТЫ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 7. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**СТАТЬЯ 22. ДОКУМЕНТЫ ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Правила** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органов местного самоуправления[[13]](#footnote-13)\*).

Основными составляющими Правил являются **схема территориального зонирования и градостроительные регламенты**. Они определяют правовой режим использования земельных участков на территории населенного пункта.

Базой для подготовки этих документов является генеральный план п. Каратайка, совмещенный с проектом планировки, дающий основания для установления границ территориальных зон, а также параметров их планируемого развития[[14]](#footnote-14)\*\*).

**СТАТЬЯ 23. СХЕМа ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

23.1 Настоящие Правила включают в себя:

* Схема территориального зонирования [[15]](#footnote-15)\*\*\*);

23.2**На схеме** зонирования территории п. Каратайка выделены территориальные зоны по приоритетному диапазону их функционального назначения – по основному виду разрешенного использования недвижимости, расположенной в каждой из зон: жилой, производственно-коммунальной, зеленых насаждений, спецназначения, сельскохозяйственного назначения.

23.3  Схема, указанная в п. 23.2, является главным картографическим документом для установления основных параметров, разрешенных и допустимых строительных изменений недвижимости, характеризующих общие принципы застройки каждой территориальной зоны – ее функциональное назначение, строительное зонирование, этажность, размещение объектов особой градостроительной значимости. К основным характеристикам территориальных зон, которые определяются градостроительными регламентами, относятся: плотность и этажность застройки, особые требования к архитектуре зданий и сооружений, требования к благоустройству территории.

23.4  Границы территориальных зон, как правило, устанавливаются по элементам базисного плана земельного кадастра территории населенного пункта: по границам земельных участков, по красным линиям или по осям улиц, дорог, проездов, границам кварталов, иных планировочных единиц; границам полос отвода автомобильных дорог, технических зон инженерных коммуникаций, линиям естественных рубежей; границе поселковой черты, по иным ограничительным линиям, зафиксированным на схеме.

Границы территориальных зон устанавливаются для участков не менее 1 га.

23.5 **Виды территориальных зон**  Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| №  зоны | Название зоны |
| **I** | **Зона особого архитектурно-градостроительного контроля** |
|  | Центральная общественно-деловая зона (общепоселковый центр) |
|  | Учреждения административно-хозяйственного управления, коммерческие организации |
|  | Учреждения культуры |
|  | Учреждения торгово-бытового обслуживания |
|  | Жилые здания, формирующие общепоселковый центр |
|  | Скверы, бульвары |
|  | Резервные территории |
|  | Внутриквартальная зона жилой застройки |
|  | Главная улица населенного пункта. |
| **II** | **Жилая зона** |
|  | 2-х этажная многоквартирная застройка |
|  | 1-2-х этажные сблокированные дома-квартиры, коттеджи |
|  | Детские дошкольные и школьные учреждения |
|  | Учреждения здравоохранения, физкультурно-оздоровительные комплексы и сооружения |
|  | Учреждения повседневного торгово-бытового обслуживания |
| **III** | **Рекреационная зона** |
|  | Зеленые насаждения общего пользования |
|  | Общепоселковая зона отдыха |
|  | Зеленые насаждения спецназначения |
| **IV** | **Зона производственная и инженерной инфраструктуры** |
|  | Производственные и коммунально-складские объекты |
|  | Сооружения и объекты инженерно-коммунального обеспечения |
| **V** | **Транспортная инфраструктура** |
| **VI** | **Зона специального назначения** |
| **VII** | **Зона планировочных ограничений** |
|  | Зона затопления паводком 1%- обеспеченности |
|  | Водоохранная зона/прибрежная полоса |
|  | Санитарно-защитные зоны |
|  | Территории неблагоприятные для строительства по условиям рельефа |
|  | Территории, требующие рекультивации |
| **VIII** | **Зона сельскохозяйственного использования территории** |
| **IX** | **Территории спецназначения** |
|  | Территории аэродрома, вертолетные площадки |
| **X** | **Прочие нерегламентированные территории** |

**СТАТЬЯ 24. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

24.1**Градостроительные регламенты** – совокупность установленных настоящими Правилами видов разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, предельных параметров допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой территориальной зоны, а также ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

24.2  **Разрешенным считается** такое использование недвижимости, которое соответствует:

* градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для каждой из зон, обозначенных на схеме зонирования;
* дополнительным градостроительным регламентам по экологическим, санитарно-эпидемиологическим, специальным ограничениям (особому регулированию градостроительной деятельности), а также ограничениям по охране памятников истории и культуры;
* обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
* публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

24.3  **Градостроительный регламент по видам разрешенного использования** недвижимости включает:

* **основные** виды разрешенного использования недвижимости – такие виды, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;
* **сопутствующие** виды разрешенного использования недвижимости – такие виды, которые по отношению к основным являются вспомогательными. При отсутствии на земельном участке основного вида разрешенного использования недвижимости сопутствующий вид использования не является разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным видам и/или местам (условиям) расположения недвижимости;
* **условно разрешенные** **виды использования недвижимости** – такие виды, для которых необходимо получение специальных зональных согласований в порядке статьи 9 настоящих Правил.

24.4  Для каждой зоны, выделенной на схеме зонирования устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости

24.5  **Виды использования недвижимости, отсутствующие в градостроительных регламентах** зон, **являются** **не разрешенными** для соответствующей зоны. Указанные виды использования недвижимости могут вноситься в Правила в качестве дополнений и изменений к ним, в соответствии с главой 6 Правил.

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

24.7  Объекты и сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения застройки, размещение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статей 8, 9 Правил.

24.8  Градостроительные регламенты по параметрам допустимых строительных изменений недвижимости устанавливаются для каждой территориальной зоны с детализацией.

24.9  **Ограничения на внешние физические параметры объектов недвижимости** по результатам градостроительной деятельности включают:

* интенсивность использования территории (плотность, процент застройки);
* размер и форму земельных участков;
* максимальную ширину земельных участков по фронту улиц;
* параметры и этажность зданий (основных и дополнительных) на участке;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков (линию застройки);
* количество мест хранения автотранспорта на участке;
* минимальный процент озеленения участка;
* публичные сервитуты.

Параметры допустимых изменений недвижимости могут быть дополнены особыми требованиями (к архитектуре зданий и сооружений, благоустройству земельных участков), обоснованными градостроительной документацией о застройке территории при дальнейшей ее разработке (внесение дополнений осуществляется согласно главе 6 Правил).

24.10  В случае, если при пользовании Правилами для дальнейшей работы над Градостроительным кадастром п. Каратайка возникнет необходимость в частичном изменении или уточнении схемы зонирования, изменения в нее вносятся в порядке, установленном главой 6 Правил.

24.11  Градостроительные регламенты, установленные для каждой территориальной зоны применяются в равной мере ко всем расположенным в них объектам недвижимости.

24.12  **Градостроительные регламенты не применяются:**

* к объектам недвижимости, на которые права владения, пользования и права на строительные преобразования предоставлены до вступления в силу Правил;
* в случаях проведения капитального ремонта, реконструкции и реставрации существующих зданий и сооружений без изменения вида их использования (функционального назначения), габаритов и/или архитектурного облика, иных действий, не имеющих последствий в части изменений среды населенного пункта и не затрагивающих интересы третьих лиц (в том числе - текущий ремонт зданий и сооружений, внутренние перепланировки зданий, отделочные работы, работы по инженерному и технологическому переоборудованию зданий и сооружений, строительство временных зданий и сооружений).

24.13  **Владельцы недвижимости имеют право выбирать** вид/виды использования недвижимости, разрешенные для соответствующих территориальных зон, а также менять один вид разрешенного использования недвижимости на другой вид в следующем порядке:

* в случае, если изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой связано с конструктивными преобразованиями объектов - необходимо получение разрешения на строительство в установленном порядке, с последующей регистрацией (учетом) нового вида использования объекта недвижимости;
* в случае, если изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой не связано с конструктивным преобразованием объектов, владелец недвижимости ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на недвижимость, а также в документы учета недвижимости, уведомляя об этом Отдел градостроительной деятельности, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО «Муниципальный район «Заполярный район»;
* в случае изменения разрешенного вида использования на условно разрешенный применяются процедуры специальных согласований (статья 8 Правил).

**СТАТЬЯ 25. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

25.1 **Перечень разрешенных видов функционального использования объектов недвижимости в территориальных зонах п.** Каратайка**\*)**

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Разрешенные виды использования территории (строительство, реконструкция) | Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным |
| **I** | **ЗОНА ОСОБОГО АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ** | |
|  | **Центральная общественно-деловая зона (общепоселковый центр)** |  |
|  | Учреждения административно-хозяйственного управления (администрация, службы ЖКХ), кредитно-финансовые учреждения, офисы, фактория, гостиница, агентства, почта, узел связи, милиция. | * парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования территории; * площадки дворовые, хозяйственные (для мусоросборников), для отдыха, спортивные; * объекты инженерного обеспечения; * элементы благоустройства дворовой территории, визуальная информация, стендовая реклама. |
|  | Детско-юношеский центр, выставочные залы, культовые здания, библиотека, информационный центр. |
|  | Торговый комплекс, специально оборудованный рынок, магазины, предприятия общественного питания и бытового обслуживания (дом быта, баня-прачечная, химчистка, ателье, парикмахерская, ремонтные мастерские). |
|  | Жилые здания (индивидуальные проекты с повышенными архитектурно-художественными характеристиками). | * стоянки личного автотранспорта; * элементы благоустройства придомовых территорий; * объекты инженерного обеспечения. |
|  | Скверы, бульвары, газоны, цветники, площадки отдыха, декоративное мощение, освещение (повышенный уровень благоустройства). | * объекты монументально-декоративного искусства, малые архитектурные формы, элементы дизайна. |
|  | **Внутриквартальная зона жилой застройки** |  |
|  | Торговый комплекс повседневного обслуживания, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, магазины, аптека, скверы, бульвары, газоны, цветники, площадки отдыха, декоративное мощение, освещение (повышенный уровень благоустройства). | * парковки перед объектами общественного обслуживания; * дворовые и хозяйственные (для мусоросборников) площадки; * площадки отдыха, визуальная информация, стендовая реклама; * объекты инженерного обеспечения. * объекты монументально-декоративного искусства, малые архитектурные формы, элементы дизайна. |
|  | **Главная улица населенного пункта.** |  |
|  | Жилые здания, магазины, предприятия бытового обслуживания, скверы, бульвары, газоны, цветники, площадки отдыха, декоративное мощение, освещение (повышенный уровень благоустройства). | * парковки перед объектами общественного обслуживания; * хозяйственные (для мусоросборников) площадки (со стороны, не обращенной к улице). * объекты монументально-декоративного искусства, малые архитектурные формы, элементы дизайна. |
| **II** | **ЖИЛАЯ ЗОНА** |  |
|  | 2-х этажные многоквартирные жилые дома, индивидуальные 1-2-х этажные сблокированные дома-квартиры, детские сады, школа, школа-интернат. Больница, профилакторий, станция скорой помощи, поликлиника, амбулатории, аптеки, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортзалы. | * объекты социального назначения, мастерские мелкосрочного ремонта; * стоянки личного автотранспорта, парковки перед объектами обслуживания; * хозяйственные площадки, площадки отдыха, спортивные площадки, элементы благоустройства дворовых территорий; * объекты инженерного обеспечения. |
| **III** | **РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА** | |
|  | Скверы, бульвары, площадки отдыха (спортивные, игровые, отдыха), не вошедшие в зону особого архитектурно-градостроительного контроля; общепоселковая зона отдыха. | * малые архитектурные формы, объекты монументально-декоративного искусства; * объекты для проката игрового и спортивного инвентаря; общественные туалеты; объекты мелкорозничной торговли (общепоселковая зона отдыха). |
| **IV** | **ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | |
|  | Коммерческо-производственные и коммунально-складские предприятия не выше IV класса вредности, котельные (в том числе, локальные), ГРС, очистные водозаборные сооружения, очистные сооружения бытовой и ливневой канализации, производственные водозаборы, технические коридоры, магистральные инженерные коммуникации. | * административные здания, офисы; * помещения для обслуживающего и дежурного персонала, охраны; диспетчерские пункты; * служебные гаражи; * объекты бытового обслуживания, питания для работников предприятий; * обустройство подъездов к удаленным от дорог объектам. |
| **V** | **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** | |
|  | Причалы, автозаправочные станции, гаражи боксового типа, станции техобслуживания, автотранспортные хозяйства, стоянки грузового транспорта, открытые автостоянки. | * помещения для обслуживающего и дежурного персонала, охраны; диспетчерские пункты; * служебные гаражи; * обустройство подъездов к удаленным от дорог объектам. |
| **VI** | **ЗОНА СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ** |  |
|  | Кладбища, полигоны твердых бытовых отходов, мусоросжигательные установки малой производительности, иные объекты, размещение которых недопустимо в других зонах. | * рекультивация нарушенных территорий; * стоянки автотранспорта; * временные объекты, связанные с эксплуатацией кладбища и полигонов. |

\*) При последующей разработке проектной документации на территориальные зоны или на их отдельные участки перечень разрешенных видов функционального использования объектов недвижимости может быть развернут более подробно (в рамках обозначенных функций) и отражен в архитектурно-планировочных заданиях на проектирование.

**СТАТЬЯ 26. ДОПОЛНЕНИЯ К ОСНОВНЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОНАХ**

Предложенное в Правилах разграничение крупных территориальных зон на части позволяет осуществлять разработки как по всей территориальной зоне, так и по отдельным ее частям. Это также дает возможность системно собирать информацию об объектах недвижимости и обрабатывать ее для дальнейшего использования при оформлении участков застройки и формирования градостроительного кадастра.

26.1 **Зона особого архитектурно-градостроительного контроля**

Данная зона необходима для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости многофункционального назначения. Особый контроль в этой зоне вводится с целью повышения качества жизненной среды центральной части населенного пункта и других общественно значимых территорий.

26.2 **Центральная общественно-деловая зона**

Основные виды разрешенного вида использования территории приведены в таблице 2.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости (**требующие специального зонального согласования), которые могут быть разрешены дополнительно к указанным в таблице 2:

* музей, концертный зал, центр досуга, художественная мастерская;
* крупные открытые/закрытые спортплощадки;
* объекты мелкорозничной торговли; общественные туалеты;
* крупные предприятия обслуживания (дополнительно к указанным в таблице 2), требующие по нормам автостоянок более, чем на 50 автомашин;
* ветлечебница;
* крупные рекламные стенды.

**Параметры:**

Для новых жилых домов, формирующих общепоселковый центр::

* допускается использование первого этажа под встроенно-пристроенные помещения общественного обслуживания не более 100 м2 общей площади;
* допускается строительство мансардных этажей не выше 3,5 м;
* для формирования выразительности архитектурно-пространственной среды общественной зоны отдельные здания могут иметь шпили, башни, флагштоки, эркеры.

26.3 **Внутриквартальная зона жилой застройки. Главная улица населенного пункта.**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* почтовое отделение, сберкасса, опорный пункт охраны порядка;
* объекты мелкой розничной торговли, стендовая реклама;
* в жилых домах допускается использование первых этажей под объекты общественного обслуживания общей площадью не более 100 м2.

26.4 **Жилая зона**

**Двухэтажная многоквартирная застройка**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* встроенно-пристроенные объекты общественного обслуживания (кафе, магазины);
* приемные жилищно-эксплутационных служб;
* боксовые гаражи для инвалидов.

**Параметры:**

* коэффициент застройки (суммарно: существующая и новая застройка) – не более 0,3;
* встроенно-пристроенные объекты общественного обслуживания не более 60 м2 общей площади;
* парковки перед объектами обслуживания не более, чем на 6 автомашин;
* стоянки личного транспорта из расчета не более 1 места парковки на квартиру.

**Одно - двухэтажные блокированные дома-квартиры, коттеджи**

(индивидуальные дома постоянного проживания)

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* надомные виды деятельности (в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
* детские сады-ясли; помещения для различных кружковых занятий с детьми.

**Параметры:**

* минимальная площадь участка для жилых домов-коттеджей – 300 м2 (включая площадь застройки); для блокированных домов – 200 м2 (включая площадь застройки);
* расстояние между фронтальной частью участка (выходящей на улицу, проезд) и основным строением 3-6 м (уточняется эскизом застройки улицы);
* минимальное расстояние от границ землеведения до строений, а также между строениями[[16]](#footnote-16)\*):
* от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой автостоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;
* от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (приложение 1, п. 1) и Санитарными правилами содержания населенных мест № 469080;
* коэффициент застройки территории – не более 0,3.
* высота зданий:
* для всех основных строений – количество этажей до двух, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа; высота здания от уровня земли до конька скатной кровли – не более 12 м;
* для всех вспомогательных строений – высота от уровня земли до конька скатной кровли – не более 5,5 м;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц (магистральных подъездов) не допускается.

26.5 **Зона производственная и инженерной инфраструктуры**

**Производственные и коммунально-складские объекты**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* объекты, предоставляющие коммерческие услуги по складированию, обработке, распределению товаров (в том числе, для оптовой и розничной торговли);
* площадки для временного хранения промотходов в герметичных контейнерах установленного образца при условии обеспечения их регулярного вывоза.

**Сооружения и объекты инженерно-коммунального обеспечения**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости**

* базы жилищно-эксплутационных служб;
* комбинат благоустройства; питомник для озеленения территорий общего пользования и санитарно-защитных зон;
* административные здания, офисы различных фирм;
* объекты общественного обслуживания (кафе-столовые, магазины).

Размещение в данной зоне новых и реконструкция существующих предприятий и объектов инженерного обеспечения п. Каратайка должно производиться на основании проектных проработок, базирующихся на более детальном изучении состояния существующих объектов и возможностей их развития. При этом могут быть установлены основные параметры объектов недвижимости в зоне и внесены в Правила в порядке, указанном в главе 6.

После утверждения генерального плана населенного пункта, совмещенного с проектом планировки, как правило, разрабатывается специальная схема инженерного обеспечения населенного пункта, в которой уточняются трассы и габариты коммуникационных коридоров. При формировании участков под застройку эти сведения используются в качестве дополнительных ограничений.

26.6 **Зона специального назначения**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

Технологически необходимые объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов.

26.7  **Зона зеленых насаждений**

**Общепоселковая зона отдыха**

**Зеленые насаждения общего пользования**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* некапитальные хозяйственные сооружения и постройки, связанные с уходом за территорией;
* места для пикников, временные сооружения для массовых культурных мероприятий;
* часовня, мемориал, памятник;
* прокладка коммуникационного коридора (при условии обязательного соблюдения требований к благоустройству территории, не занятой коммуникациями);
* стендовая реклама, элементы визуальной информации;
* временные автопарковки.

**Параметры:**

Площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 3 м2/чел.

**Зеленые насаждения спецназначения**

Зеленые насаждения спецназначения рекомендуются на следующих территориях: склоны оврагов, являющихся неблагоприятными для застройки по условиям рельефа; нарушенные территории (рекультивируемые); отдельные участки санитарно-защитных зон.

Для выбора оптимальных средств благоустройства необходимо выполнение специальной работы, результатом которой будут являться конкретные мероприятия по:

* закреплению склонов оврагов с целью защиты их от дальнейшего разрушения;
* восстановлению естественного покрова нарушенных территорий;
* по благоустройству территорий санитарно-защитных зон, примыкающих к жилой и общественной застройке и на попадающих в СЗЗ участках прибрежной части реки;
* в технических коридорах при прокладке инженерных коммуникаций.

Границы санитарно-защитных зон и соответственно территорий с зелеными насаждениями спецназначения подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования (размещение объектов производства, и инженерного и транспортного обеспечения).

26.8 **Зона планировочных ограничений**

**Зона затопления паводком 1%-обеспеченности**

**Ограничения:**

При проектировании и строительстве в зоне затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений.

**Водоохранная зона/прибрежная полоса**

**Разрешенные виды использования:**

* размещение водозаборных сооружений при наличии лицензии на водопользование, в которой установлены требования по соблюдению водоохранного режима;
* рекреация;
* реконструкция и строительство зданий общественного назначения и жилых, производственных и коммунально-складских объектов (не выше IV-V классов); объектов и сооружений инженерного и транспортного обеспечения (как правило – на высоких отметках территории на достаточном удалении от прибрежной полосы)[[17]](#footnote-17)\*).

**Запрещенные виды использования:**

* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений; длительное сохранение существующего склада горюче-смазочных материалов[[18]](#footnote-18)\*\*); складирование и захоронение промышленных и бытовых отходов; действующих кладбищ\*\*\*); накопителей сточных вод;
* на территориях с низкими отметками в непосредственной близости к прибрежной полосе и защитной зоне водозаборных сооружений заправка топливом, размещение стоянок легковых и грузовых автотранспортных средств, их мойка и ремонт;
* использование для любых целей химических и биологических препаратов с неустановленным ПДК;
* сброс неочищенных стоков в овраги и реку.

**Санитарно-защитные зоны предприятий, объектов инженерного и транспортного обеспечения**

**Разрешенные виды использования:**

* благоустройство территорий СЗЗ; временные сооружения, связанные с поддержанием этого благоустройства;
* визуальная информация, реклама;
* размещение объектов обслуживания работников предприятий (кафе, магазин мелкорозничной торговли); коммунальных и производственных объектов, класс вредности которых ниже основного (от которого установлена СЗЗ) объекта, а также прокладка инженерных и транспортных коммуникаций на участках, не предназначенных для озеленения.

26.9   **Территории, неблагоприятные для строительства по условиям рельефа**

**Разрешенные виды использования:**

* проведение мероприятий по спецозеленению (п. 26.7 Правил);
* проведение мероприятий по инженерной подготовке отдельных участков для использования в соответствии с решениями генерального плана.

**Запрещается:**

* неорганизованный сброс поверхностных сточных вод.

**Территории, требующие рекультивации**

**Разрешенные виды использования:**

* проведение работ по рекультивации территорий;
* использование в соответствии с назначением, определенном настоящими Правилами.

26.10  **Зона сельскохозяйственного использования территорий** (в границах п. Каратайка)

**Условно разрешенные виды использования[[19]](#footnote-19)\*):**

* строительство объектов спецназначения (кладбище, полигон твердых бытовых отходов, мусоросжигательные установки, склад ГСМ и др.);
* прокладка инженерных и транспортных коммуникаций, связанных с объектами спецназначения и другими нуждами п. Каратайка в соответствии с генеральным планом населенного пункта/

1. \*) перечислены во «Введении» настоящих Правил [↑](#footnote-ref-1)
2. \*) в соответствии с порядком утверждения Правил согласно статье 32 Градостроительного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-2)
3. \*) Положение о Комиссии, определяющее ее компетенцию, состав, организационные и финансовые основы работы – утверждается Главой администрации муниципального образования. [↑](#footnote-ref-3)
4. \*) При отсутствии ранее выполненной и утвержденной градостроительной документации на квартал/микрорайон, частью которых является заявляемый участок. [↑](#footnote-ref-4)
5. \*)   в случае строительства объектов производственного, коммунального, транспортного назначения или крупных объектов торговли. [↑](#footnote-ref-5)
6. \*\*)  при выявлении таковых. [↑](#footnote-ref-6)
7. \*) Начальная цена предмета торгов и суммы задатка устанавливается в соответствии с правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства от 11 ноября 2002 г. № 808 [↑](#footnote-ref-7)
8. \*\*) На этом этапе земельный участок в государственном земельном кадастре считается учтенным, но незарегистрированным. [↑](#footnote-ref-8)
9. \*\*\*) С этого момента земельный участок считается зарегистрированным в Государственном земельном кадастре. [↑](#footnote-ref-9)
10. \*) Государственный земельный кадастр. [↑](#footnote-ref-10)
11. \*) Федеральный закон РФ № 172-ФЗ от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». [↑](#footnote-ref-11)
12. \*) За исключением случаев, когда сохранение существующего их использования затрагивает общественные интересы (не обеспечивает публичные сервитуты). В этом случае допускаются изменения существующего использования недвижимости через процедуру общественных слушаний. [↑](#footnote-ref-12)
13. \*) Градостроительный кодекс РФ, статья 1, п. 8 [↑](#footnote-ref-13)
14. \*\*) Градостроительный кодекс РФ, статья 34, п. 2 [↑](#footnote-ref-14)
15. \*\*\*) Далее в тексте: Схема зонирования [↑](#footnote-ref-15)
16. \*) Расстояния измеряются до наружных граней стен и строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома/домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. [↑](#footnote-ref-16)
17. \*) Значительная часть территории находится в водоохранной зоне. В связи с этим реконструкцию существующих и строительство новых объектов в поселении необходимо вести в строгом соответствии с разработанной градостроительной документацией, определяющей местоположение функциональных зон, предназначенных для таких объектов. На стадии разработки конкретных проектов для строительства объектов производственного и инженерно-транспортного назначения необходимо специальное согласование с бассейновыми и другими территориальными органами Управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов РФ. Документом специального согласования могут быть установлены дополнительные ограничения. [↑](#footnote-ref-17)
18. \*\*) В процессе реализации генерального плана необходимо провести работу по выбору и правовому закреплению площадки под размещение за пределами водоохранной зоны нового полигона твердых бытовых отходов.

    \*\*\*) Устройство, содержание, охрана зеленых насаждений санитарно-защитных зон возлагается на владельцев, пользователей и арендаторов объектов, имеющих установленные СЗЗ. [↑](#footnote-ref-18)
19. \*) При условии перевода используемых территорий в категорию «Земли поселения». [↑](#footnote-ref-19)