

2020

Правила землепользования и застройки

Муниципального образования «село
Улуз» Табасаранского района
Республики Дагестан

г. Махачкала 2020 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	7
Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Муниципального образования «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан и внесения в них изменений.....	8
Раздел 1. Основные положения Правил землепользования и застройки.....	8
Глава 1. Общие положения.....	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	8
Статья 2. Правовой статус, назначение, цели введения и состав настоящих Правил.....	16
Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории муниципального образования.....	18
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	19
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу настоящих Правил.....	19
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	19
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил.....	20
Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	21
Глава 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории Муниципального образования.....	22
Статья 8. Общие положения градостроительного зонирования территории Муниципального образования.....	22
Статья 9. Градостроительное зонирование территории Муниципального образования.....	22
Статья 10. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами.....	23
Статья 11. Виды зон градостроительных ограничений.....	24
Статья 12. Градостроительные регламенты и их применение.....	24
Статья 13. Линии градостроительного регулирования.....	27
Раздел 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	27
Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки.....	27
Статья 14. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при Главе Муниципального образования.....	29
Статья 15. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний.....	30
Статья 16. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	31
Глава 5. Права на земельные участки. Прекращение и ограничение права на земельные участки и объекты капитального строительства.....	33
Статья 17. Основы землепользования на территории Муниципального образования.....	33
Статья 18. Собственность на землю.....	34
Статья 19. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.....	34
Статья 20. Аренда земельных участков.....	35
Статья 21. Безвозмездное пользование земельными участками.....	36
Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.....	41
Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....	41
Статья 23. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	42

Статья 24. Установление публичных и частных сервитутов.....	43
Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	44
Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	44
Статья 25. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	44
Статья 26. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в перечень основных видов разрешённого использования.....	46
Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	47
Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	48
Глава 8. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.....	48
Статья 28. Общие положения о планировке территории.....	48
Статья 29. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории.....	51
Статья 30. Градостроительные планы земельных участков.....	53
Статья 31. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	54
Статья 32. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации.....	55
Глава 9. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.....	55
Статья 33. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	55
Статья 34. Требования к образуемым и измененным земельным участкам.....	56
Статья 35. Назначение, виды и общие требования к документации по планировке территории.....	56
Статья 36. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа.....	58
Раздел 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	59
Глава 10. Публичные слушания.....	59
Статья 37. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности.....	59
Статья 38. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	60
Раздел 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.....	65
Глава 11. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.....	65
Статья 39. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	65
Статья 40. Внесение изменений в Правила.....	66

Статья 41. Действие Правил по отношению к генеральному плану Муниципального образования в части территорий в границах населенных пунктов, документации по планировке территории.....	68
Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	68
Глава 12. Регулирование использования территорий муниципального образования.....	68
Статья 42. Территории общего пользования.....	68
Статья 43. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки.....	68
Глава 13. Порядок осуществления строительства, реконструкции и объектов капитального строительства.....	69
Статья 44. Основные принципы организации застройки территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования.....	69
Статья 45. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	70
Статья 46. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	71
Статья 47. Экспертиза и утверждение проектной документации.....	73
Статья 48. Выдача разрешения на строительство.....	74
Статья 49. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.....	78
Статья 50. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.....	79
Статья 51. Вынос осей зданий, сооружений на местности.....	79
Статья 52. Осуществление строительного надзора и строительного контроля.....	79
Статья 53. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.....	81
Статья 54. Контроль над осуществлением застройки на территории Муниципального образования со стороны Администрации Муниципального образования.....	84
Глава 14. Подготовка документов в целях ведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования и мониторинг объектов градостроительной деятельности.....	85
Статья 55. Предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.....	85
Глава 15. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.....	88
Статья 56. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	88
Статья 57. Ответственность за нарушение Правил.....	89
Часть II. Градостроительные регламенты.....	90
Глава 16. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	90
Статья 58. Градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов муниципального образования применительно к территории населенных пунктов.....	90
Статья 59. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	91
Статья 60. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий муниципального образования применительно к территории населенных пунктов.....	92

Статья 61. Перечень функциональных и территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Муниципального образования в отношении незаселённых территорий.....	95
Статья 62. Перечень видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённые в градостроительные регламенты.....	98
Статья 63. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....	100
Статья 64. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.....	103
Статья 65. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, коммунально-складские зоны, зоны сельскохозяйственного использования, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	106
Статья 65.1. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны на территориях в границах населённых пунктов.....	107
Статья 65.2. Градостроительные регламенты. Зоны производственных объектов.....	108
Статья 65.3. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.....	115
Статья 65.4. Градостроительные регламенты. Зоны объектов инженерной инфраструктуры.....	118
Статья 66. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....	119
Статья 67. Градостроительные регламенты. Иные зоны.....	122

Глава 17. Градостроительные регламенты, устанавливающие ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территории.....	122
Статья 68. Описание установленных для охранных зон, водоохранных зон и иных зон с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах.....	122
Статья 69. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории.....	127

Глава 18. Назначение территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются или на которые градостроительные регламенты распространяются.....	135
Статья 70. Зоны сельскохозяйственного использования на незаселённых территориях в границах земель сельскохозяйственного назначения.....	135
Статья 71. Зона коммунально-складского назначения на незаселённых территориях в границах земель сельскохозяйственного назначения.....	136
Статья 72. Зона специального назначения.....	136
Статья 73. Производственные зоны в границах земель промышленности, транспорта, связи и иных категорий на незаселённых территориях.....	137

Глава 19. Назначение территорий, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются.....	139
Статья 74. Общие понятия о территориях, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются.....	139
Статья 75. Перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и порядок их использования.....	139
Статья 76. Перечень территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются, и порядок их использования.....	140

Глава 20. Предельные величины размеров земельных участков, объектов капитального строительства и территорий с назначенными видами разрешённого использования.....	140
--	------------

Статья 77. Предельные величины размеров земельных участков объектов капитального строительства и территорий с назначенными видами разрешённого использования.....	140
Часть III. Карта градостроительного зонирования МО «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан.....	146
Глава 21. Карта градостроительного зонирования МО «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан.....	146
Статья 78. Карта градостроительного зонирования муниципального образования с отображением границ зон с особыми условиями использования территории.....	146

Введение

Правила землепользования и застройки Муниципального образования «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан (**далее – Правила**) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Законом Республики Дагестан от 29 декабря 2017 года N 116 «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Дагестан», Законом Республики Дагестан "О градостроительной деятельности в Республике Дагестан" от 5 мая 2006 года N 26, Республиканскими нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Республики Дагестан от 22 января 2010 года N 14, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Дагестан, Уставом Муниципального образования «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан (**далее - муниципального образования**), а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, и также охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории муниципального образования, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования – деления муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Муниципального образования «сельсовет Кужникский» Табасаранского района Республики Дагестан и внесения в них изменений

Раздел 1. Основные положения Правил землепользования и застройки

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

Акт приемки объекта капитального строительства – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136 ФЗ (ред. от 28.07.2012))

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, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

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

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством.

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

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

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты (виды объектов), осуществлять и размещать

которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты (виды объектов), осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешённых к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения Администрации муниципального образования (сельского поселения) в порядке, предусмотренном Правилами.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты (виды объектов), осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства. Вспомогательные виды разрешенного использования и объекты могут осуществляться и существовать только совместно с основными и условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов.

Временные объекты (некапитальные здания, сооружения) – киоски, павильоны, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землёй, легко демонтируемые после завершения установленного срока эксплуатации.

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.

Гараж (автогараж) - здание, сооружение (часть здания, сооружения), предназначенное только для хранения (стоянки) автомобилей.

Киоск - одноэтажное некапитальное сооружение, предназначенное для мелкооптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения, не требующее разрешения на строительство.

Павильон - одноэтажное некапитальное сооружение, предназначенное для оптовой или розничной торговли, с обслуживанием покупателей внутри помещения, не требующее разрешения на строительство.

Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо

являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Малые архитектурные формы - небольшие объемные сооружения, имеющие, помимо декоративных функций, определенное утилитарное назначение. Монументально-декоративные: памятники, монументы, мемориалы, доски почета, флагштоки, указатели въезда в населенные пункты, входы в парки. Информационные: стенды, витрины, щиты. Защитные: парковые павильоны, беседки, перголы, ограды, декоративные стенки. Коммунальные: декоративные бассейны, фонтаны, питьевые устройства, мостики пешеходные и кюветные, декоративные вазы, цветочницы, скамьи, урны, светильники и опоры освещения. Специальное оборудование и сооружения сезонного назначения: оборудование детских, спортивных, хозяйственных площадок.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на объект.

Государственная экспертиза проектной документации - проверка соответствия техническим регламентам, инженерным изысканиям проектной документации на особо опасные, технически сложные и уникальные объекты, проводимая уполномоченным федеральным органом и его территориальными подразделениями.

Государственные земли - земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная документация - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе.

Градостроительная подготовка территорий - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 8 настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки.

Движимое имущество - сооружения, прочно не связанные с землей, перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

Объекты недвижимости в градостроительстве - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта

1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (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).

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем (объектов капитального строительства), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) или подготовка и осуществление строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий.

Допустимые изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов.

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

Документы о правах на земельные участки и объекты капитального строительства

документы, удостоверяющие права на землю и объекты капитального строительства, оформленные и выданные в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

Градостроительное регулирование - деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации

документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, всех видах разрешенного использования земельного участка, границах зон действия публичных сервитутов, иных градостроительных ограничениях.

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.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативно-правовых актов зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселения на территориальные зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории, культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Карта градостроительного зонирования территории поселения - графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты.

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуются неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, зоны отдыха, не отнесенных к рекреационным зонам).

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории муниципального образования (сельского поселения).

Санитарно-защитная зона - зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды.

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

Линейные объекты - транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды.

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитуты, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства.

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий, которые определяют место допустимого размещения объектов капитального строительства, а так же временных построек, навесов, киосков, иных подобных сооружений.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

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

Водоохранная зона водных объектов – территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которую устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

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

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об

их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

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

Квартал – структурный элемент жилой застройки, не расчлененный улицами и дорогами, в пределах которого могут размещаться учреждения и предприятия повседневного пользования. Границами квартала, как правило, являются территории общего пользования, естественные рубежи, зоны санитарных разрывов и отводов объектов промышленности и инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

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

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками.

Общественные интересы в области градостроительной деятельности - интересы населения муниципального образования в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий и условий сохранения территорий объектов историко-культурного и природного наследия. В случае, если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена в порядке, установленном законодательством.

Объект землеустройства – территории населенных пунктов, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков с отступом от границ земельных участков, предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых возводимых строений.

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

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, павильонов, навесов и других подобных построек, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Отклонение от Правил – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров

разрешенного строительства – высота построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д., обусловленное невозможностью использования участка в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера и неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристиках.

Плотность застройки земельного участка – отношение суммарной общей площади (суммы полезной площади всех этажей) всех зданий, строений, сооружений на земельном участке, к площади этого участка.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, их частей, а также планировочной организации их земельных участков. Проектная документация разрабатывается на основании градостроительных планов земельных участков, подготавливается для отдельных объектов капитального строительства и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

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.

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

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 незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (разрешение на условно разрешенный вид использования) – документ, который удостоверяет возможность использования земельного участка (объекта капитального строительства) в соответствии с предоставленным разрешением на условно разрешенный вид использования, заявленный заинтересованным лицом.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, а также установленными публичными (частными) сервитутами.

Результаты инженерных изысканий - документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства,

видах, об объемах, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных

изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

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

Самовольная постройка - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных граждански законодательством.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и прочими объектами недвижимости.

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или между правительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения - документ, содержащий сведения о технических возможностях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (объектам коммунальной инфраструктуры), в том числе возможную максимальную нагрузку при подключении, срок подключения, информацию о плате за подключение, срок действия технических условий.

Этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) этажей и цокольного этажа - в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отстойки не менее чем на 2 метра.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которых планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а так же строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства.

Понятия и термины, используемые в Положении, не указанные в настоящей статье, применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

Статья 2. Правовой статус, назначение, цели введения и состав настоящих Правил

Настоящие Правила являются нормативным правовым актом органов муниципального образования.

Правила применяются наряду с правовыми актами, техническими регламентами, нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, Республики Дагестан, а также с нормативными правовыми актами Табасаранского района Республики Дагестан, органов местного самоуправления муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки, применяемыми в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие на всей территории муниципального образования в процессе градостроительной деятельности.

Положения настоящих Правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Республики Дагестан, органами местного самоуправления Табасаранского района Республики Дагестан, органами местного самоуправления муниципального образования и иных Муниципальных образований, юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования в части, не противоречащей действующему в Российской Федерации и Республики Дагестан законодательству.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации настоящие Правила вводят на территории муниципального образования систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования;
- сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципального образования;
- 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;
- регулирования градостроительной деятельности применительно к территории муниципального образования;
- обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

- подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

Назначением настоящих Правил землепользования и застройки, основанных на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории муниципального образования, градостроительной документации муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению объектов недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования муниципального образования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории муниципального образования, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю использования и строительных изменений объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

К градостроительным отношениям на территории муниципального образования применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы настоящими Правилами.

Настоящие Правила содержат:

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Муниципального образования «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан и внесения в них изменений.

Часть II. Градостроительные регламенты.

Часть III. Карты градостроительного зонирования территории Муниципального образования «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан.

Статья 3. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории муниципального образования

На территории муниципального образования градостроительную деятельность могут осуществлять:

- федеральные органы государственной власти;
- органы государственной власти Республики Дагестан;
- органы местного самоуправления Муниципального образования «сельсовет Кужникский» Табасаранского района Республики Дагестан;
- органы местного самоуправления Муниципального образования «село Улуз» Табасаранского района Республики Дагестан;
- органы местного самоуправления иных муниципальных образований;
- юридические лица;
- физические лица.

В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органа местного самоуправления муниципального образования регулируют действия лиц, которые:

участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления Табасаранского района Республики Дагестан, муниципального образования и иными уполномоченными органами в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

обращаются в Администрацию Табасаранского района Республики Дагестан, муниципального образования с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и иной деятельности и могут осуществлять действия, посредством которых из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

осуществляют иные действия связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов в области землепользования и застройки, в том числе:

- установка киосков, павильонов для торговой деятельности на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территориях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

- разделение, объединение, перераспределение земельных участков или выделение части из земельных участков (межевание) территории сложившейся застройки в целях создания кондоминиумов;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- 1) публикации настоящих Правил в муниципальном средстве массовой информации и открытой продаже их копий;
- 2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте с входящими в их состав картографическими и иными документами путем предоставления настоящих Правил в Администрации муниципального образования;
- 3) помещения настоящих Правил на официальном сайте Администрации Табасаранского района Республики Дагестан в сети «Интернет».

Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории муниципального образования в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в форме публичных слушаний.

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Принятые до введения в действие настоящих Правил изменения в нормативно-правовые акты муниципального образования Табасаранского района Республики Дагестан по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, равно, как и их изменения, являются действительными при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

Объекты капитального строительства, иные объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, получают статус несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы, как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Глава 16 настоящих Правил);
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Глава 16 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно Главе 17 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки, высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка и т.д.) меньше или больше значений,

установленных в Градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Дальнейшее использование, реконструкция, изменение вида использования или отступление от предельных параметров разрешённого строительства регулируются Градостроительным кодексом Российской Федерации и ст.6 настоящих Правил.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, действующим на территории Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципального образования.

Объекты капитального строительства получают статус несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил на основании правового акта (решения) Главы муниципального образования.

Правовым актом Главы муниципального образования может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов согласно карте градостроительного зонирования (Часть III настоящих Правил) или установленной настоящими Правилами территориальной санитарно-защитной зоне, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам настоящих Правил

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному градостроительному регламенту, в соответствии с положениями части 8 ст. 36 Градостроительного кодекса могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности земельные участки и объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

Реконструкция и иные изменения указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства, признанных несоответствующими градостроительным регламентам настоящих Правил, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования или строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами и другими требованиями законодательства Российской Федерации, Республики Дагестан и муниципального образования. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом настоящих Правил.

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, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие градостроительным регламентам по строительным параметрам

(строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются 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.

Запрещается изменение одного вида не соответствующего утверждённым градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, на использование таких земельных участков и объектов налагается запрет в соответствии с федеральными законами.

Запрет на использование земельных участков и объектов капитального строительства, признанных несоответствующим настоящим Правилам правовым актом главы Муниципального образования, может быть наложен:

- органами Роспотребнадзора Российской Федерации, в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека;
- органами, уполномоченными в области охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации, Республики Дагестан в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и может повлечь за собой причинения вреда объектам культурного наследия;
- органами, уполномоченными в области охраны природы Республики Дагестан в случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается, может повлечь за собой загрязнение или разрушение природной среды или объектов (зон), отнесённых к особо охраняемым природным территориям.

Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

Соответствующее обращение направляется в Администрацию муниципального образования и должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей, в случаях, где необходимо их согласование, и не противоречат интересам муниципального образования;
- допустимы по архитектурным требованиям, строительным нормам и правилам, требованиям эстетики, экологии, пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности.

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Муниципального образования организует в соответствии с положениями ст. 42 настоящих Правил рассмотрение поступившего обращения на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с объектом, относительно которого запрашиваются отклонения, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. На основании заключения и результатов публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых комиссии до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Разрешение на отклонение от Правил принимает Администрация Муниципального образования. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории Муниципального образования

Статья 8. Общие положения градостроительного зонирования территории Муниципального образования

Основой системы регулирования землепользования и застройки, установленной настоящими Правилами, является градостроительное зонирование, проводимое в целях определения территориальных зон с отображением их на картах (схемах) градостроительного зонирования и установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в конкретных территориальных зонах.

Статья 9. Градостроительное зонирование территории Муниципального образования

Градостроительное зонирование территории муниципального образования осуществляется путём определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов для каждой их территориальных зон.

Карта градостроительного зонирования территорий населённых пунктов, входящих в состав муниципального образования содержится в Части III настоящих Правил и состоит из:

- карты градостроительного зонирования территории муниципального образования, отображающей границы функциональных и территориальных зон с указанием их кодового обозначения;
- карт градостроительного зонирования применительно к территориям населённых пунктов муниципального образования, отображающей границы территориальных зон с указанием их кодового обозначения;
- карт зон с особыми условиями использования территории муниципального образования указанием их кодового обозначения.

3. На картах градостроительного зонирования территорий населённых пунктов, входящих в состав муниципального образования выделяются зоны градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

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

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования, схемой территориального планирования Табасаранского района;
- территориальных зон, определенных настоящими Правилами;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам и осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населённых пунктов, муниципального образования;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам;

Статья 10. Виды территориальных зон, установленные настоящими Правилами

Виды территориальных зон должны учитывать местные особенности территории Муниципального образования.

Для территории населённых пунктов Муниципального образования устанавливаются следующие виды территориальных зон, для которых определены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования участков и объектов капитального строительства и предельными параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 16 Часть II настоящих Правил):

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования (в границах земель сельскохозяйственного назначения, не входящих в границы сельхозугодий);
- рекреационного назначения;
- особо охраняемых территорий;
- специального назначения;
- размещения военных объектов;
- иные виды зон.

Территориальные зоны могут быть разбиты на подзоны в соответствии с требованиями части 3 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Виды зон градостроительных ограничений

На карте зон с особыми условиями использования территории Муниципального образования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, действующей на территории муниципального образования градостроительной документацией.

Видами зон действия градостроительных ограничений являются:

- зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные, водоохранные, охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраны объектов культурного наследия, памятников природы, охранные зоны:

- а) электрических сетей;
- б) линий и сооружений связи;
- в) магистральных трубопроводов;
- г) систем газоснабжения;
- д) гидрометеорологических станций;
- е) геодезических пунктов;
- ж) территорий объектов различных видов транспорта;
- з) железных дорог;
- и) автомобильных дорог.

- зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы – сейсмика, оползни, карсты, эрозия повышенный радиационный фон и т.п.).

- зоны действия публичных сервитутов. Ограничения прав на землю (сервитут) устанавливаются правовыми и нормативными актами органов государственной власти и местного самоуправления Муниципального образования и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории населенного пункта и указываются в градостроительных планах земельных участков.

- зоны особо охраняемых территорий.

Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов.

Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные относительно градостроительных регламентов настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих зон, обязательные для соблюдения и исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

В случае установления градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон, виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учётом действий градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

Статья 12. Градостроительные регламенты и их применение

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства

Решения по землепользованию и застройке принимаются с учётом положений генерального плана Муниципального образования, документации по планировке территории и установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Муниципального образования и генеральным планом Муниципального образования применительно к отдельным населённым пунктам;

видов территориальных зон;

требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а так же в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решение о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты распространяются на территории в границах существующих и выявленных земельных участков объектов капитального строительства и в границах территорий с определенным видом использования. На территориях, не занятых объектами капитального строительства, а также территориях с неопределённым видом использования действия градостроительных регламентов распространяется после установления

утверждения границ территорий общего пользования.

Действие градостроительных регламентов не устанавливается для земель лесного фонда, земель 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, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществимые совместно с ними.

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

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

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 38 настоящих Правил;

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости; в этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 48 настоящих Правил (за исключением случаев, когда выдача разрешения на строительство не требуется);

- при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости; в этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Администрацию муниципального образования, которая в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров

разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населенного пункта), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 42 настоящих Правил.

Статья 13. Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования устанавливаются, изменяются утвержденной и зарегистрированной в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документацией по планировке территории, проектами санитарно-защитных зон, зон охраны памятников истории и культуры и т.п.

Раздел 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Глава 4. Органы регулирования землепользования и застройки

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений в соответствии с положениями Земельного Кодекса Российской Федерации относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления Муниципального образования осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной (неразделенной) собственности осуществляется органами местного самоуправления Табасаранского района Республики Дагестан.

Регулирование градостроительной деятельности и земельных отношений на территории муниципального образования осуществляют: глава муниципального образования, собрание депутатов муниципального образования, администрация муниципального образования, Комиссия по подготовке проекта Правил.

В пределах своей компетенции в градостроительной деятельности и земельных отношениях:

Глава муниципального образования принимает решения:

о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила;

о проведении публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории;

об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования (а также внесении в них изменений).

Как руководитель местной администрации муниципального образования глава муниципального образования:

принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Генеральный план муниципального образования (далее – Генеральный план), по проекту планировки территории и проекту межевания территории, по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по проекту правил благоустройства территории сельского поселения;

принимает решение о подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план;

принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила (об отклонении предложения о внесении изменения в Правила);

утверждает состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил;

принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

принимает решение об утверждении (об отклонении и направлении на доработку) документации по планировке территории;

утверждает градостроительные планы земельных участков;

выдает разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные федеральными законами, законами Республики Дагестан, Уставом муниципального образования, иными муниципальными правовыми актами.

Собрание депутатов муниципального образования:

устанавливает порядок осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования;

утверждает изменения в Генеральный план (принимает решение об отклонении проекта изменений в Генеральный план и направлении его на доработку);

утверждает изменения в Правила (в том числе, в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства), либо принимает решение о направлении проекта изменения в Правила на доработку;

устанавливает порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

утверждает муниципальные адресные программы о сносе, реконструкции многоквартирных домов;

осуществляет иные полномочия, отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации к полномочиям представительного органа местного самоуправления в решении вопросов местного значения муниципального образования.

Администрация муниципального образования:

осуществляет муниципальный земельный контроль в порядке, установленном решением Собрании депутатов;

осуществляет контроль за исполнением настоящих Правил;

осуществляет проверку проекта изменений в Правила;

согласует основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пользовании органов местного самоуправления муниципального образования, муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий;

осуществляет проверку документации по планировке территории;

обеспечивает подготовку градостроительных планов земельных участков;

подготавливает технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

осуществляет иные полномочия, отнесенные в соответствии с законодательством Российской Федерации к полномочиям исполнительного органа местного самоуправления в решении вопросов местного значения поселения.

В регулировании градостроительной деятельности и земельных отношений от администрации муниципального образования выступают:

отраслевые (функциональные) и территориальные органы администрации муниципального образования (структурные подразделения администрации, определенные постановлением местной администрации);

коллегиальные органы.

Указанные органы обладают полномочиями по вопросам землепользования и застройки в пределах, установленных положениями о таких органах и настоящими Правилами.

Статья 14. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при Главе Муниципального образования

Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим рекомендательным органом при Главе Муниципального образования и формируется для обеспечения подготовки и соответствия настоящих Правил действующему законодательству, документам территориального планирования, задачам создания условий для устойчивого развития территории Муниципального образования.

Состав Комиссии утверждается Главой Муниципального образования. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 г. N 26 "О градостроительной деятельности в Республике Дагестан", Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

Комиссия:

осуществляет подготовку проекта Правил землепользования и застройки Муниципального образования в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

рассматривает заявления физических и юридических лиц на изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, определенном статьями 7 и 38 настоящих Правил;

проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 37-38 настоящих Правил;

подготавливает Главе Муниципального образования заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов Администрации Муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;

организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 39-41 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Председателем Комиссии назначается Глава Муниципального образования, если иное не определено нормативным правовым актом Муниципального образования.

По должности в состав Комиссии входят ответственные лица Администрации Муниципального образования, обладающие полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

В состав комиссии включаются также:

депутаты представительного органа местного самоуправления Муниципального образования – по рекомендации представительного органа местного самоуправления;

представители общественных организаций;

представители Администрации Табасаранского района Республики Дагестан.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления, представители законодательного органа Республики Дагестан.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы Муниципального образования.

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

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления.

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

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

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.

Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Статья 15. Полномочия Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки в области организации и проведения публичных слушаний

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при подготовке и проведении публичных слушаний по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии руководствуется положениями данной статьи и ст. 37-38, 40 настоящих Правил.

При подготовке решения Главы муниципального образования о проведении публичных слушаний Комиссия:

определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение.

определяет место и время проведения публичных слушаний с учётом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей населённых пунктов Муниципального образования, представителей органов местного самоуправления и других заинтересованных лиц.

При подготовке и проведении Публичных слушаний на основании решения Главы муниципального образования Комиссия:

- обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и размещает указанную информацию в населённых пунктах Муниципального образования и на официальном сайте Табасаранского района Республики Дагестан;
- содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в предоставлении информации на публичные слушания;
- организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на обсуждение;
- назначает ведущего и секретаря публичных слушаний;
- информирует население муниципального образования и заинтересованных лиц в средствах массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 30 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия земельных участков и объектов капитального строительства путём выкупа, резервирования для обеспечения реализации муниципальных и государственных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;
- организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
- осуществляет иные полномочия.

Статья 16. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

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

- 1) Администрация муниципального образования;
- 2) уполномоченные органы Администрации Табасаранского района Республики Дагестан в рамках их полномочий;
- 3) иные уполномоченные органы.

По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки представляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний по вопросам специальных согласований, отклонений от градостроительных регламентов до выдачи разрешения на строительство;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности ответственных лиц местного самоуправления Табасаранского района Республики Дагестан, муниципального образования, уполномоченных в области градостроительной деятельности входит:

подготовка для Главы муниципального образования, Собрании депутатов муниципального образования, Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Муниципального образования регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и

применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава видов разрешённого использования и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, техническим регламентам, документам территориального планирования муниципального образования, настоящим Правилам;

подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 30 настоящих Правил;

подготовка и выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов эксплуатацию;

в соответствии с имеющимися полномочиями подготовка материалов, организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с требованиями ст. 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с действующим законодательством.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органов местного самоуправления Табасаранского района Республики Дагестан, муниципального образования, входит:

участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

обеспечение организации аукционов, конкурсов, торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных и муниципальных земель;

согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

осуществление контроля использования и охраной земель;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления в области ведения правовой работы, входит:

подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

обеспечение правовой информацией населения муниципального образования по вопросам землепользования и застройки;

предоставление Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов Российской Федерации, Республики Дагестан, Табасаранского района Республики Дагестан и Администрации муниципального образования, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

Глава 5. Права на земельные участки. Прекращение и ограничение права на земельные участки и объекты капитального строительства

Статья 17. Основы землепользования на территории Муниципального образования

Земельные участки, расположенные на незаселённых территориях Муниципального образования и территориях населённых пунктов муниципального образования, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, нормативными актами Табасаранского района Республики Дагестан, муниципального образования, регулирующими вопросы предоставления прав на земельные участки.

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

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

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, а также целей, не связанных со строительством и иных целей.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1. решения органа государственной власти или органа местного самоуправления – в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
2. договора купли-продажи – в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
3. договора аренды – в случае предоставления земельного участка в аренду;
4. договора безвозмездного пользования – в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

Положения настоящей статьи применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда, если иное не установлено Лесным кодексом Российской Федерации.

Предельные нормы предоставления земельных участков определяются решением представительного органа местного самоуправления и отражены в части II настоящих Правил.

Порядок прекращения и ограничения прав на земельные участки и объекты капитального строительства, находящиеся в собственности, владении, пользовании граждан и юридических лиц для государственных нужд определяется гражданским и земельным законодательством, законодательством Республики Дагестан, регламентирующим данный вид правоотношений.

Статья 18. Собственность на землю

Право собственности на земельные участки возникает у граждан и юридических лиц по основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан (а именно, в результате предоставления в собственность земельных участков, наследования, дарения, купли-продажи, обмена и иных сделок с землей в соответствии с действующим законодательством).

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Республики Дагестан не могут находиться в частной собственности.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, принудительного изъятия (в том числе, в случаях изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд) в порядке, установленном гражданским законодательством.

Собственник земельного участка имеет право:

- а) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- б) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- в) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
- г) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственник земельного участка имеет право собственности на посеvy и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование.

Статья 19. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 настоящей статьи, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию.

Пункт 3 настоящей статьи не распространяется на случаи, если земельные участки на правах постоянного (бессрочного) пользования предоставлены:

- садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан;
- организациям, при которых до вступления в силу Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» были созданы (организованы) садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан, пользующиеся такими земельными участками;
- гаражным потребительским кооперативам.

Переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, а также гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сроком не ограничивается.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими участками.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя от принадлежащего ему права на земельный участок на условиях в порядке, предусмотренном статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком принудительно прекращается в судебном порядке в случаях, предусмотренных ст. 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. Аренда земельных участков

К полномочиям Правительства Республики Дагестан по вопросам аренды земельных участков в отношении установление порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, находящиеся в государственной собственности Республики Дагестан, и за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, государственная собственность на которые не разграничена.

К полномочиям органа исполнительной власти Республики Дагестан, уполномоченного на управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Республики Дагестан (далее - уполномоченный орган), в части аренды земельных участков относятся:

- организация и проведение торгов по продаже земельных участков или права их аренды;
- заключение договоров безвозмездного пользования, купли-продажи, аренды земельных участков;
- обеспечение поступления в республиканский бюджет Республики Дагестан средств от продажи и аренды земельных участков, а также от продажи права аренды земельных участков на торгах.

Предоставление земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов некоммерческой организации, созданной Республикой Дагестан или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, допускается в случаях, если размещение таких объектов предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами Республики Дагестан, муниципальными

программами.

В случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, некоммерческой организации, созданной Республикой Дагестан или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, договор аренды такого земельного участка заключается на срок, предусмотренный государственными программами Российской Федерации, государственными программами Республики Дагестан, муниципальными программами.

Граждане Российской Федерации, имеющие трех и более детей, в том числе усыновленных (удочеренных), имеют право на бесплатное приобретение в собственность земельных участков в случаях и порядке, установленных статьями 10, 11 настоящего Закона. Предоставление земельных участков в собственность граждан бесплатно из земель, находящихся в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, на территории Республики Дагестан осуществляется в случаях:

- когда гражданин утратил жилое помещение или жилое строение в результате чрезвычайной ситуации и не имеет иных жилых помещений или жилых строений, принадлежащих ему на праве собственности либо предоставленных ему по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, при условии, если гражданин расторгнул действующий договор аренды земельного участка в границах зоны чрезвычайной ситуации и безвозмездно передал в собственность городского округа, муниципального района, поселения расположенные на указанном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие ему на праве собственности;

- когда граждане (сособственники) утратили жилое помещение или жилое строение, находящееся в общей собственности, в результате чрезвычайной ситуации и не имеют иных жилых помещений или жилых строений, принадлежащих им на праве собственности либо предоставленных им по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, при условии, если граждане (сособственники) расторгли действующий договор аренды земельного участка в границах зоны чрезвычайной ситуации и безвозмездно передали в собственность городского округа, муниципального района, поселения расположенные на указанном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие им на праве собственности и общей собственности.

Статья 21. Безвозмездное пользование земельными участками

В соответствии со статьей 24 Земельного кодекса Российской Федерации в безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки в виде служебных наделов следующим категориям работников:

- 1) автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства - дорожные рабочие, начальники дорожно-эксплуатационных предприятий, ремонтеры, паромщики, дорожные мастера, мостовые мастера, мостовые сторожа, дежурные по переправе, линейные дистанционные мастера;

2) железнодорожного транспорта - путевые, мостовые и тоннельные обходчики, обходчики обвальных мест, дежурные по переезду, дежурные стрелочного поста, дежурные по разъезду, путевые рабочие и рабочие по текущему содержанию и ремонту искусственных сооружений, табельщики, бригадиры пути, техники, механики дефектоскопных и путеизмерительных тележек, механики и помощники механиков путевых машин и механизмов, водители и помощники водителей автодрезин, мотовозов, а также шоферы автомашин, занятые на текущем содержании и ремонте пути, дорожные, мостовые и тоннельные мастера, работники промежуточных станций (разъездов, обгонных пунктов и постов железнодорожного транспорта): начальники, дежурные, старшие и младшие стрелочники, сигналисты, машинисты, помощники машинистов и кочегаров пунктов водоснабжения, электромеханики, работники тепловых подстанций, весовщики, товарные и билетные кассиры, шлакоуборщики, монтеры связи;

3) лесного хозяйства - должностные лица, осуществляющие государственный лесной контроль и надзор, постоянные рабочие, инженерно-технические работники и служащие лесничеств, лесных питомников, лесохозяйственных предприятий;

4) природоохранных учреждений - работники государственных природных заповедников, национальных и природных парков, государственных природных заказников, дендрологических парков и ботанических садов;

5) организаций связи - работники линейных, линейно-технических и кабельных участков, усилительных пунктов и промежуточных радиорелейных станций эксплуатационно-технических узлов связи и управлений кабельных и радиорелейных магистралей;

6) линейных работников магистральных трубопроводов (нефтепроводов, продуктопроводов, газопроводов) и речного флота (судоходной обстановки и гидротехнических сооружений);

7) охотничьих и рыбных хозяйств - охотоведы, егеря охотничьих хозяйств, рыбаки прибрежного лова, рыбоводы.

Служебные наделы предоставляются указанным работникам на время установления трудовых отношений на основании их заявлений по решению соответствующих организаций.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", гражданам для выпаса скота и сенокошения.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц бесплатно из земель, находящихся в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, на территории Республики Дагестан осуществляется в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Предоставление земельных участков в собственность граждан бесплатно из земель, находящихся в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, в пределах норм, установленных в следующем пункте настоящей статьи, осуществляется для ведения садоводства, животноводства, огородничества, дачного строительства, индивидуального

жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (по выбору гражданина) в установленном порядке следующим категориям граждан:

1) участникам Великой Отечественной войны, а также гражданам, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны;

2) гражданам, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС;

3) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, определенных Федеральным законом от 21 декабря 1996 года N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей".

Если иное не предусмотрено федеральными законами, предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, указанным в частях 2 и 3, составляют:

1) для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) - от 200 кв. метров до 2000 кв. метров;

2) для ведения садоводства - от 1200 кв. метров до 5000 кв. метров;

3) для ведения животноводства - от 1200 кв. метров до 5000 кв. метров;

4) для ведения огородничества - от 1200 кв. метров до 5000 кв. метров;

5) для дачного строительства - от 1200 кв. метров до 5000 кв. метров.

Гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории Республики Дагестан, который не имел и не имеет в собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании, в пожизненном наследуемом владении земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, не имеющий жилья или обеспеченный жилой площадью ниже учетной нормы площади жилого помещения, вправе по месту постоянного жительства получить для индивидуального жилищного строительства земельный участок в собственность бесплатно.

Гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории Республики Дагестан, который не имел и не имеет в собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании, в пожизненном наследуемом владении земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, вправе по месту постоянного жительства получить земельный участок в собственность бесплатно для этих целей.

Граждане Российской Федерации, имеющие трех и более детей, в том числе усыновленных (удочеренных), имеют право на бесплатное приобретение в собственность земельных участков.

Предоставление земельных участков в собственность граждан бесплатно из земель, находящихся в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, на территории Республики Дагестан осуществляется в случаях:

1) когда гражданин, постоянно проживающий на территории Республики Дагестан, состоящий на учете в соответствии с жилищным законодательством как нуждающийся в улучшений жилищных условий, либо граждане, имеющие трех и более детей, проживающие в городе или поселке городского типа, приобрели по основаниям, установленным гражданским законодательством, право собственности на жилой дом, расположенный на этом земельном участке;

2) когда гражданин, постоянно проживающий в сельском населенном пункте, приобрел по основаниям, установленным гражданским законодательством, право собственности на жилой дом на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства или жилищного строительства в границах сельского населенного пункта;

3) когда гражданин, утративший жилое помещение в результате чрезвычайной ситуации, получил в качестве меры государственной или муниципальной поддержки жилой дом, расположенный на этом земельном участке;

4) когда гражданин утратил жилое помещение или жилое строение в результате чрезвычайной ситуации и не имеет иных жилых помещений или жилых строений, принадлежащих ему на праве собственности либо предоставленных ему по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, при условии:

а) если гражданин безвозмездно передал в собственность городского округа, муниципального района, поселения земельный участок в границах зоны чрезвычайной ситуации и расположенные на данном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие ему на праве собственности;

б) если гражданин отказался от иных прав на земельный участок в границах зоны чрезвычайной ситуации и безвозмездно передал в собственность городского округа, муниципального района, поселения расположенные на данном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие ему на праве собственности;

в) если гражданин расторгнул действующий договор аренды земельного участка в границах зоны чрезвычайной ситуации и безвозмездно передал в собственность городского округа, муниципального района, поселения расположенные на указанном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие ему на праве собственности;

5) когда граждане (сособственники) утратили жилое помещение или жилое строение, находящееся в общей собственности, в результате чрезвычайной ситуации и не имеют иных жилых помещений или жилых строений, принадлежащих им на праве собственности либо предоставленных им по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, при условии:

а) если граждане (сособственники) безвозмездно передали в собственность городского округа, муниципального района, поселения земельный участок в границах зоны чрезвычайной ситуации и расположенные на данном земельном участке объекты недвижимости (в том числе

здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие им на праве собственности и общей собственности;

б) если граждане (сособственники) отказались от иных прав на земельный участок в границах зоны чрезвычайной ситуации и безвозмездно передали в собственность городского округа, муниципального района, поселения расположенные на данном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие им на праве собственности и общей собственности;

в) если граждане (сособственники) расторгли действующий договор аренды земельного участка в границах зоны чрезвычайной ситуации и безвозмездно передали в собственность городского округа, муниципального района, поселения расположенные на указанном земельном участке объекты недвижимости (в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства), принадлежащие им на праве собственности и общей собственности.

Граждане, имеющие трех и более детей, в том числе усыновленных (удочеренных), не достигших возраста восемнадцати лет, имеют право на приобретение в собственность земельных участков, находящихся в собственности Республики Дагестан или муниципальной собственности, в следующих случаях:

1) отсутствия у них земельных участков, ранее предоставленных им в собственность (бесплатно), постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение;

2) постоянного их проживания в течение не менее чем трех последних лет на территории муниципального образования Республики Дагестан, в границах которого находится испрашиваемый земельный участок.

Земельные участки предоставляются в соответствии с документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки муниципальных образований в Республике Дагестан в порядке, установленном статьей 11 Закона Республики Дагестан №116 «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Дагестан» от 29.12.2017г. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются гражданам, состоящим на учете в целях предоставления земельных участков в соответствии с настоящим Законом.

Перечень сформированных земельных участков (далее - Перечень) для бесплатного предоставления гражданам ежегодно не позднее 10 декабря текущего года утверждается органом местного самоуправления и в течение трех дней со дня утверждения публикуется в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Перечень составляется отдельно по каждому виду разрешенного использования земельного участка и должен содержать характеристики земельных участков, включая их кадастровые номера, местоположение, площадь, а также технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плату за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Ведение учета граждан в целях бесплатного предоставления земельных участков в соответствии с настоящим Законом осуществляется органом местного самоуправления.

Учет граждан в целях бесплатного предоставления земельных участков в соответствии осуществляется отдельно.

Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Дагестан, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

- уполномоченных федеральных органов исполнительной власти – в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения);

- уполномоченных исполнительных органов государственной власти Республики Дагестан – в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти Республики Дагестан принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;

- органов муниципального образования – в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

Муниципальными нуждами муниципального образования, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты.

Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 23. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Дагестан, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Табасаранского района Республики Дагестан, муниципального образования.

Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

В соответствии с градостроительным законодательством:

со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 24. Установление публичных и частных сервитутов

В соответствии со статьями 23 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.247 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении земельных участков может быть установлен публичный или частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Частный сервитут устанавливается в отношении земельного участка для обеспечения прохода и проезда на соседний земельный участок (участки), прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Дагестан, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний проекта планировки и проекта межевания.

Органы местного самоуправления Муниципального образования имеют право применительно к земельным участкам, частям земельных участков и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим лицам или юридическим лицам, устанавливать публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные обеспечением общественных нужд:

прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

проведения дренажных работ на земельном участке;

забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

иных нужд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

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

Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом, установившим сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на основании проектов межевания на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 25. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленном настоящими Правилами.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласования.

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.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления муниципального образования.

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

новый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства входит в перечень основных видов разрешенного использования для данной территориальной зоны, либо на основании получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

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

получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного в области градостроительства Табасаранского района Республики Дагестан о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных

участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

В случаях, если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешённых, установленными настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения соответствия с действующим градостроительным законодательством РФ и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решения о возможности изменения одного вида разрешённого использования на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 26. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённых в перечень основных видов разрешённого использования

В соответствии с положениями ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и связанные с ними вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами - правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования или проведения публичных слушаний.

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

Физическое, юридическое лицо принявшее решение об изменении основного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой (основной) вид такого использования предоставляет в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки Муниципального образования:

- 1) заявление об изменении основного вида разрешённого использования участка и объекта капитального строительства, либо части объекта капитального строительства;
- 2) правоустанавливающие документы на участок и объект капитального строительства (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) схему существующей планировочной организации участка;
- 4) поэтажный план здания;
- 5) подготовленные и оформленные в установленном порядке схему предлагаемой планировочной организации участка и проект реконструкции, объекта капитального строительства (части объекта) с изменяемым видом использования (в случае, если реконструкция требуется для обеспечения нового вида разрешённого использования);
- 6) подготовленные и оформленные в установленном порядке разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в случае необходимости данных отклонений.

В случае если изменение основного вида разрешённого использования связано с переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения физическое, юридическое лицо принявшее решение об изменении объекта капитального строительства предоставляет заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Дополнительно, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, к документам, перечисленным в пп. 1-6 части 3 настоящей статьи предоставляются:

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

Комиссия не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 3 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

Комиссия на основании представленных документов в течение месяца:

- 1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия подготовленных и оформленных в установленном порядке схемы предлагаемой планировочной организации участка и проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки объекта капитального строительства (части объекта) с изменяемым видом использования (проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта) требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов городского поселения и предельным параметрам видов разрешённого использования. 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) готовит рекомендации Главе муниципального образования в виде заключения об изменении или об отказе в изменении вида разрешённого использования.

Основанием для отказа в получении разрешения на изменение основного вида разрешённого использования является отсутствие документов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям по оформлению проектной документации, технических регламентов, градостроительных регламентов сельсовета и предельным параметрам видов разрешённого использования.

Глава муниципального образования на основании заключения Комиссии в двухнедельный срок принимает решение об изменении или об отказе в изменении вида разрешённого использования участка и объекта капитального строительства.

Комиссия не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 5 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

Отказ в выдаче разрешения на изменение основного вида разрешённого использования, как и связанных, с ним вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства может быть оспорен заинтересованными лицами в судебном порядке.

В случае необходимости проведения реконструкции или перепланировки объекта капитального строительства, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения указанный в части 6 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и связанные с ним вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) из числа видов, установленных Правилами, направляет заявление о

предоставлении указанного разрешения в Комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки муниципального образования.

К заявлению прилагаются документы, перечисленные в части 3 статьи 26 настоящих Правил.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном ст. 38 настоящих Правил.

На основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендаций, Комиссии Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения в течение трёх дней со дня поступления таких заключений. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

Разрешение на условно разрешённый вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Комиссия, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 2 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

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

Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Глава 8. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 28. Общие положения о планировке территории

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

Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории в соответствии с требованиями статей 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) по заявлениям физических или юридических лиц;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов и иных планировочных элементов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

Администрация муниципального образования обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана муниципального образования применительно к территориям населённых пунктов и настоящих Правил.

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к конкретным ситуациям принимаются Главой муниципального образования с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

в) 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 п. 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе по заявлениям юридических и физических лиц;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков на территориях, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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 обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам посредством подготовки документации по планировке территории по инициативе и за счет средств:

- Администрации Табасаранского района Республики Дагестан;

- Администрации муниципального образования;

- физических и юридических лиц в соответствии с правом распоряжения земельными участками.

Статья 29. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов осуществляется Администрацией муниципального образования самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой муниципального образования, путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия лиц, уполномоченных в области градостроительства и земельных отношений по обеспечению подготовки документации, в том числе сроки и порядок организации торгов (аукционов) на подготовку документации по планировке территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Постановление Главы Муниципального образования о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте Табасаранского района Республики Дагестан в сети "Интернет".

В течение месяца со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке территории по инициативе Администрации физические или юридические лица, заинтересованные в подготовке или содержании документации, вправе представить в Администрацию муниципального образования свои предложения о сроках подготовки, содержании документации по планировке территории и возможном использовании планируемой территории.

Администрация муниципального образования в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает документы содержащие требования к составу и содержанию и иные необходимые требования к документации по планировке территории.

Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется Администрацией муниципального образования в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

С победителем конкурса Администрацией муниципального образования заключается муниципальный контракт на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законодательством.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Ответственные лица Администрации муниципального образования и органы, уполномоченные в области градостроительства Табасаранского района Республики Дагестан, оказывают содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

Решение о подготовке проекта межевания, выделения земельных участков зданий, сооружений принимается Администрацией Табасаранского района Республики Дагестан, Администрацией муниципального образования в соответствии с имеющимися полномочиями по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Проект межевания, выделения земельных участков зданий, сооружений из состава неразделенных застроенных территорий выполняется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г.

Порядок и процедуры подготовки проекта межевания, выделения участков зданий, сооружений, в том числе по инициативе собственников определен в Главе 9 настоящих Правил.

Администрация муниципального образования осуществляет приемку выполненных работ в соответствии с муниципальным контрактом на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана муниципального образования, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов; учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

По результатам проверки и согласования Администрация муниципального образования в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом Собрания депутатов муниципального образования.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Табасаранского района Республики Дагестан в сети "Интернет".

Ответственные лица в области градостроительства не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

Администрация муниципального образования в лице Главы муниципального образования в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации, с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и

размещается на официальном сайте Табасаранского района Республики Дагестан в сети «Интернет».

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Дагестан, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

На основании утвержденной документации по планировке территории Собрание депутатов муниципального образования вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных границ территориальных зон, градостроительных регламентов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном настоящими правилами.

Статья 30. Градостроительные планы земельных участков

Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определена Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 741/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения".

Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливает орган, уполномоченный в области градостроительства Табасаранского района Республики Дагестан на основании заявлений заинтересованных физических или юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

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 объектов капитального строительства в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, 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.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие

градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель (за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства);
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 31. Размещение сведений об утверждённой документации по планировке территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

Сведения, документы, материалы, размещенные в федеральных государственных информационных системах, подлежат направлению (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) для размещения в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных образований, уполномоченные на ведение государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в течение пяти рабочих дней со дня их размещения в таких федеральных государственных информационных системах. В течение пяти рабочих дней со дня получения таких сведений указанные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных образований размещают их в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Утвержденные, принятые, согласованные или выданные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления городского округа, органом местного самоуправления муниципального района документы, материалы, которые подлежат размещению или сведения о которых подлежат размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности указанными органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, размещаются в указанных системах в течение десяти рабочих дней со дня их утверждения, принятия или выдачи.

Статья 32. Действия настоящих Правил по отношению к ранее утвержденной градостроительной документации

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

Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о разработке нового или внесения изменений в действующий генеральный план муниципального образования или в генеральный план муниципального образования применительно к территории населенных пунктов муниципального образования с учетом настоящих Правил;

2) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) о разработке новой градостроительной документации – проектов планировки территории муниципального образования, которые могут использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила.

Глава 9. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Статья 33. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Образование лесных участков в целях размещения линейных объектов осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Статья 34. Требования к образуемым и измененным земельным участкам

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Статья 35. Назначение, виды и общие требования к документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 3](#) настоящей статьи.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Статья 36. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа

Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, а именно:

- 1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного Кодекса РФ;
- 3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;
- 4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
- 5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества,

принятие органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

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

Заинтересованные лица, указанные выше, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 настоящего Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие следующим требованиям:

- подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов

инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Раздел 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Глава 10. Публичные слушания

Статья 37. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и градостроительной деятельности

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений.

По проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, порядок организации и проведения которых определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования с учетом положений законодательства о градостроительной деятельности.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с настоящим Кодексом органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Подготовка документации по планировке межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи.

Статья 38. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного кодекса РФ проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.

Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

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

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

- 4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;
- 5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале публичных слушаний;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

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

- 4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- 5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- 6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

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

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

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

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

Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на

общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений настоящего Кодекса определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Раздел 6. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Глава 11. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 39. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Собрания депутатов муниципального образования, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Республики Дагестан, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

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

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

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий,

территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

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

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

Статья 40. Внесение изменений в Правила

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

По результатам указанной в части 1 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 1 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

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

После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений

или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с настоящим Кодексом не требуется.

Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 4 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

В случае, предусмотренном частью 6 настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 6 настоящей статьи требования.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 41. Действие Правил по отношению к генеральному плану Муниципального образования в части территорий в границах населенных пунктов, документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил, органы управления муниципального образования по представлению соответствующих заключений орган, уполномоченный в области градостроительства, Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Муниципального образования с учетом и в развитие настоящих Правил в отношении границ населённых пунктов;

- 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;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения 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.

Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Глава 12. Регулирование использования территорий муниципального образования

Статья 42. Территории общего пользования

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

Территории общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением временно арендуемых земельных участков под павильоны, киоски и другие объекты некапитального строительства.

На территориях общего пользования разрешается возведение временных облегченного типа (палатки, киоски и других сооружений) строений и сооружений с разрешения органов местного самоуправления муниципального образования, в соответствии с целевым назначением этих земель, временных строений и сооружений передвижного типа (палатки, киоски и т.д.) в соответствии с Главой 9 настоящих Правил.

На территориях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов хозяйственного назначения (сена, дров, стройматериалов и другого) и транспортных средств.

На территориях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев.

Статья 43. Внутриквартальные территории районов индивидуальной застройки

Отвод земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов производится в соответствии с разработанными и утвержденными проектами планировки и застройки.

При предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов в застроенных кварталах с выделенными земельными участками, имеющими размер больше установленных предельных параметров, вопрос изъятия части земельного участка из существующих домовладений может быть решен на основании подготовки и утверждения проекта планировки (межевания) кварталов с учётом интересов правообладателей земельных участков. Отвод участков в этом случае осуществляется в соответствии с проектами планировки (межевания) кварталов, утвержденными в соответствии с действующим законодательством.

Предприятия, учреждения и организации, ведущие строительство в районах индивидуальной застройки, принимают в установленном порядке участие в сооружении общих сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения, а также в благоустройстве районов. Все виды благоустройства в районах индивидуального жилищного строительства производятся с разрешения Администрации муниципального образования.

Контроль качества возводимых строений и инженерных сооружений, производства работ по благоустройству улиц, проездов, а также за соблюдением установленных проектом красных линий, линий регулирования застройки осуществляется Администрацией муниципального образования в пределах полномочий.

В целях обеспечения прав смежных землепользователей допускается возведение между ними заборов выполняющих роль межевых знаков в соответствии с предельными параметрами разрешённых видов использования.

Забор, ограждающий участок от земель общего пользования, устанавливается по красной линии улицы по проекту, согласованному с Администрацией муниципального образования, в соответствии с градостроительным регламентом.

В случае необходимости, в обеспечение прав смежных землепользователей Администрация муниципального образования на основании предписания имеет право, обязать землепользователя возвести забор, ограждающий внутриквартальную территорию.

Размещение дворовых хозяйственных построек, допускается в соответствии с линиями застройки в границах земельного участка определёнными градостроительным планом.

Внутриквартальные территории могут быть закреплены за существующими и проектируемыми объектами общественного обслуживания по нормам обеспечения данных объектов с выделением земель, занятых транспортными и инженерными сетями, а также земель общего пользования и установлением необходимых публичных сервитутов.

На внутриквартальных территориях, вне границ участков объектов капитального строительства запрещается постоянное хранение материалов хозяйственного назначения и транспортных средств.

Глава 13. Порядок осуществления строительства, реконструкции и объектов капитального строительства

Статья 44. Основные принципы организации застройки территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования

Планировочная организация и застройка территории муниципального образования должны отвечать требованиям создания среды соответствующей значению и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных природных и антропогенных факторов.

Застройка территории должна осуществляться в соответствии с генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами, утвержденной документацией по планировке территории и градостроительными планами земельных участков, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией и отражённой в градостроительном плане земельного участка.

Изменения документации территориального планирования, градостроительного зонирования муниципального образования осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, в том числе декоративные изменения фасадов жилых домов (перекраска, остекление элементов фасадов, изменения остекления оконных и дверных проемов, размещение решеток, элементов индивидуальных инженерных систем), линейных объектов и объектов благоустройства на территории муниципального образования осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей (при необходимости) государственную или негосударственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство объектов капитального строительства подготовленного органом, уполномоченным в области градостроительства Табасаранского района Республики Дагестан.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства при строительстве, реконструкции которых проектная документация может не подготавливаться, либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также выдача разрешения на строительство для которых не требуется, устанавливаются градостроительным законодательством.

Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия, при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

Все объекты капитального строительства, на основании части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, вводятся в эксплуатацию при условии осуществления строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ, а также на Администрацию муниципального образования.

Статья 45. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Порядок проведения инженерных (топографо-геодезических и инженерно-геологических) 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 физическими и юридическими лицами при наличии у них права осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

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

Основанием для выполнения инженерных изысканий на территории муниципального образования является: разрешение на выполнение работ, выдаваемое Главой муниципального образования, договор (контракт) между заказчиком и исполнителем, программа работ инженерных изысканий. При отсутствии этих документов на выполнение изыскательских работ регистрация инженерных изысканий не производится.

Технические отчеты по результатам изысканий должны передаваться заказчику. Один экземпляр технического отчета должен бесплатно передаваться в орган, уполномоченный в области ведения ИСОГД Табасаранского района Республики Дагестан.

Регистрация выполнения топографо-геодезических работ проводится в органе, уполномоченном в области ведения ИСОГД Табасаранского района Республики Дагестан.

Статья 46. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

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

Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) исполнителю на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 30 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать 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.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию;

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 «Об утверждении Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и нормативами градостроительного проектирования, утверждёнными органами местного самоуправления».

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

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

- архитектурные решения;

- конструктивные и объемно-планировочные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения;

- перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

- проект организации строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства;

- перечень мероприятий по охране окружающей среды;

- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;

- мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

- смета на строительство объектов капитального строительства;

- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к

содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» определяется нормативным техническим документом – МДС 11-16.2002 (утв. МЧС РФ 12.09.2001).

Проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

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

Статья 47. Экспертиза и утверждение проектной документации

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

Государственная экспертиза производится уполномоченным органом исполнительной власти Республики Дагестан или подведомственным ему государственным учреждением в соответствии с действующим законодательством в отношении проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, соответствующими требованиям, установленным статьей 50 Градостроительного кодекса РФ.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Не допускается проведение иных экспертиз проектной документации, за исключением экспертизы проектной документации, предусмотренной статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утверждённой градостроительной документации и техническим регламентам.

Отрицательное заключение экспертизы может быть оспорено застройщиком или техническим заказчиком в судебном порядке. Застройщик или технический заказчик вправе направить повторно проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на экспертизу после внесения в них необходимых изменений.

Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком (заказчиком).

Статья 48. Выдача разрешения на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации

В границах муниципального образования разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Дагестан применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Республики Дагестан для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Застройщик утверждает проектную документацию и направляет в Администрацию Муниципального образования заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения)

проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
- ж) проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей;
- з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 38 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;
- 7) заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации;
- 8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;
- 9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1-5, 7 и 9 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Администрация муниципального образования в течение семи дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для

размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет в соответствии с Градостроительным кодексом.

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 объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительных регламентов или для которого градостроительные регламенты не устанавливаются, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Дагестан или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с настоящим Кодексом выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с настоящим Кодексом выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с настоящим Кодексом и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

Лица, указанные в частях 12-15 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления.

В срок не более чем семь рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в части 16 настоящей статьи, или со дня получения заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство (в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство) уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в такое разрешение с указанием причин отказа.

В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления уведомляется о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при

строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган регистрации прав;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

Статья 49. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

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

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

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

копия разрешения на строительство;

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

копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 40).

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика (заказчика) (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика (заказчика), органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика (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 качества применяемых строительных материалов.

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

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

Статья 50. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, положения, отраженные в градостроительных планах земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надёжности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 51. Вынос осей зданий, сооружений на местности

Заказчик (застройщик) после выдачи разрешения на строительство организует выполнение работ по разбивке осей зданий, линейных сооружений и других объектов с привлечением специализированных организаций.

Геодезические работы по выносу проектных осей в натуру следует выполнять только после планировки и подготовки площадки для строительства.

Статья 52. Осуществление строительного надзора и строительного контроля

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции всех объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется при:

строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

наличия разрешения на строительство;

выполнения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ;

выполнения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства застройщиком либо привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом.

В границах территории Муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Республики Дагестан, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

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

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора установлен Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 года № 54.

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

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

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

Строительный контроль проводится:

- за выполнением работ оказывающих влияние на безопасность объекта капитального строительства;

- в случае, когда в соответствии с технологией строительства, реконструкции, контроль не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа.

Строительный контроль проводится за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль выполнения всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, контроль выполнения которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, когда должны проводиться испытания таких конструкций.

По результатам проведения контроля выполнения указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

Строительный контроль должен быть проведён повторно, с составлением соответствующих актов, в случаях:

- а) контроля над безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей;

- б) контроля над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, если в соответствии с технологией строительства, реконструкции, контроль над их выполнением не может быть проведён после выполнения работ последующего технологического этапа, которые должны быть начаты более чем через 6 месяцев со дня проведения соответствующего контроля.

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

Статья 53. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик и застройщик (заказчик) обращается в Администрацию муниципального образования, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- 5) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);
- 6) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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 техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 7) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса;
- 8) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
- 9) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;
- 10) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Указанные в пунктах 5 и 7 части 2 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях

таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 2 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 1 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, указанные в пунктах 1-6 части 2 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 1 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), предусмотренные частью 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся эти документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 2 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в частях 2 и 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;
- 5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи представленного для получения

разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частью 2 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных настоящей статье оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, а в случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения, также предусмотренного пунктом 3 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, раздела проектной документации объекта капитального строительства.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 54. Контроль над осуществлением застройки на территории Муниципального образования со стороны Администрации Муниципального образования

Администрации муниципального образования в лице уполномоченных органов в пределах своих полномочий осуществляют контроль над соблюдением субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:

в соответствующих муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

в документах территориального планирования, местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, градостроительных регламентах.

Органы, указанные в части 1 данной статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;

с согласия правообладателей: производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости; получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию; знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешений на строительство;

обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц;

осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 14. Подготовка документов в целях ведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования и мониторинг объектов градостроительной деятельности

Статья 55. Предоставление сведений для формирования Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

Создание и ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования осуществляется органом, уполномоченным в области ведения ИСОГД Табасаранского района Республики Дагестан. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности от 9 июня 2006 г. N 363 Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования является открытой муниципальной системой информационного обеспечения градостроительной деятельности, включающей учет, хранение и набор услуг по предоставлению сведений о возможностях, особенностях и условиях проведения промышленного, коммунального, жилищно-гражданского и дорожного строительства в муниципальном образовании.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования предназначена для решения следующих задач:

доведения информации о градостроительных регламентах до юридических и физических лиц, ответственных за их соблюдение;

соблюдения градостроительных регламентов и обоснование санкций на юридических физических лиц за ущербы, нанесенные их нарушением;

информационного обеспечения учета градостроительной ценности территории при территориальной дифференциации налогообложения недвижимости;

информационной поддержки правоотношений, связанных с деятельностью по изменению состояния и использования территории;

информационного обеспечения защиты прав граждан на установленный уровень качества среды их проживания.

Информация градостроительного кадастра используется в качестве исходной при:

разработке и согласовании правовых и нормативных актов по вопросам регулирования и использования территории;

проведении изысканий, разработке и согласовании документов территориального планирования и планировки территорий, проектной документации, составлении бизнес-планов;

разрешении конфликтов, вызванных фактическим или ожидаемым нанесением ущербов, связанных с нарушением или изменением градостроительных нормативов.

Владельцем и распорядителем информационных ресурсов (фондов) Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования является Табасаранский район в лице органа, уполномоченного в области ведения ИСОГД Муниципального образования.

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования содержит сведения:

- о документах территориального планирования Муниципального образования, материалах по их обоснованию;
- о настоящих Правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений
- о документации по планировке территории;
- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
- о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- о геодезических и картографических материалах в границах муниципального образования;
- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- об органах государственной власти и местного самоуправления, юридических и физических лицах, имеющих полномочия владения, пользования и распоряжения территориальными элементами, объектами, коммуникациями, ответственных за соблюдение градостроительных регламентов;
- иные документы и материалы.

Администрация муниципального образования в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении генерального плана поселения предоставляет в Администрацию Табасаранского района Республики Дагестан следующие документы:

- 1) нормативный правовой акт об утверждении генерального плана поселения;
- 2) карты (схемы генерального плана);
- 3) материалы по обоснованию проекта генерального плана – в текстовой форме;
- 4) материалы по обоснованию проекта генерального плана – в графической форме;
- 5) заключение о результатах публичных слушаний по генеральному плану поселения;
- 6) изменения в генеральном плане.

Администрация муниципального образования в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении Правил землепользования и застройки предоставляет в Администрацию Табасаранского района Республики Дагестан следующие документы:

- 1) нормативный правовой акт об утверждении Правил землепользования и застройки; порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений – текстовый документ;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты – текстовый документ;
- заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования застройки.

Администрация муниципального образования в течение семи дней со дня принятия нормативного акта об утверждении документов по планировке территории муниципального образования предоставляет в Администрацию Табасаранского района Республики Дагестан следующие документы:

- 1) нормативный правовой акт об утверждении проекта планировки территории (далее ППТ);
- 2) положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территорий – текстовый документ;
- 3) чертежи ППТ;
- 4) проект межевания;
- 5) пояснительную записку;
- 6) заключение о результатах публичных слушаний по ППТ и проекту межевания;
- 7) материалы по обоснованию ППТ в графической форме;
- 8) чертежи межевания;
- 9) градостроительный план земельного участка.

Лица, осуществляющие застройку земельного участка на территории Муниципального образования, предоставляют документы по застройке (реконструкции объектов капитального строительства) земельных участков в соответствии с положением по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Табасаранского района Республики Дагестан. В состав документов по застройке (реконструкции объектов капитального строительства) входят:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий;
- 3) сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения;
- 4) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 5) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 6) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 7) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 8) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 9) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов;
- 10) заключение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации в случаях определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 11) разрешение на строительство.

Лица, осуществляющие строительство объекта индивидуального жилищного строительства предоставляют в орган, ответственный за ведение ИСОГД Табасаранского района Республики Дагестан, копии следующих документов:

- 1) градостроительного плана земельного участка;
- 2) сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения или копию схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
- 3) копия схемы, отражающей расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка (при необходимости);
- 4) копия схемы планировочной организации земельного участка.

Администрация муниципального образования в соответствии с положением по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Табасаранского района Республики Дагестан предоставляет в Администрацию Табасаранского района Республики Дагестан:

- материалы об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий в течение десяти дней с момента получения указанных документов;
- документы об изъятии и резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- документы о застроенных и подлежащих застройке земельных участков;
- в течение семи дней со дня принятия решения об изъятии либо резервировании участков и со дня утверждения соответственно.

Документы, принятые, утвержденные или выданные органом местного самоуправления городского округа, органом местного самоуправления муниципального района и подлежащие в соответствии с настоящим Кодексом размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, размещаются в указанных системах в течение четырнадцати дней со дня их принятия, утверждения или выдачи.

Информация в базе данных Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Муниципального образования представляется заинтересованным лицам по следующим типам информационных учетных единиц:

- зоны по территориальному зонированию;
- природные системы и хозяйственные объекты, являющиеся источниками опасных природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
- территории и объекты, подверженные опасным воздействиям природных и техногенных процессов, способных вызвать чрезвычайные ситуации (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
- особо охраняемые природные территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
- историко-культурные объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
- рекреационные территории и объекты (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
- производственные предприятия и объекты, требующие специального регламентирования использования их территории (согласно перечням, утвержденным органом исполнительной власти соответствующего уровня);
- земельные участки (землепользования);
- участки транспортных коммуникаций;
- узлы транспортных коммуникаций;
- участки инженерных коммуникаций;
- узлы инженерных коммуникаций.

Порядок предоставления информации определяется нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Информация Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности предоставляется пользователям в форме градостроительных паспортов участков, кадастровых справок, а также санкционированного прямого доступа.

Глава 15. Контроль использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 56. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства

Контроль использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных

органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 57. Ответственность за нарушение Правил

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

Часть II. Градостроительные регламенты

Глава 16. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 58. Градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов муниципального образования применительно к территории населенных пунктов

В целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов правового использования территорий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами проводится градостроительное зонирование территории муниципального образования, отражающее особенности использования территорий.

Для определения параметров правового использования на территории населенных пунктов в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ и Республиканских нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Республики Дагестан от 22 января 2010 года N 14 (далее по тексту Региональные нормативы), устанавливаются территориальные зоны следующих видов:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны сельскохозяйственного использования (в границах земель сельскохозяйственного назначения, не входящих в границы сельхозугодий);
- рекреационного назначения;
- особо охраняемых территорий;
- специального назначения;
- размещения военных объектов;
- иные виды зон.

Каждый вид территориальной зоны в зависимости от характера использования и застройки территории на карте градостроительного зонирования получает своё кодовое обозначение, включающее буквенный и цифровой символ, например:

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки;

каждому виду зон в зависимости от степени освоенности территории может быть добавлена в скобках прописная буква, (р) - перспективная застройка.

Например: Ж-1(р) - зона индивидуальной жилой застройки перспективная, намеченная к освоению в соответствии с видом зоны. Все резервные зоны (зоны с индексом (р)) временно могут быть использованы для организации огородов, без возведения построек при условии непопадания в санитарно-защитную зону промышленных предприятий.

В целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов правового использования территорий муниципального образования в соответствии

Земельным кодексом Российской Федерации незаселенные территории муниципального образования по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда.

Согласно ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда,

- земель, 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,

- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Для определения параметров правового использования на незаселённых территориях, для которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации устанавливаются градостроительные регламенты, проводится градостроительное зонирование и устанавливаются территориальные зоны следующих видов: производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения.

К каждому виду территориальных зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра.

Статья 59. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены в соответствии нормативными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан.

Описание установленных ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отражено в статье 68 настоящих Правил.

Статья 60. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территорий муниципального образования применительно к территории населенных пунктов

На территории населенных пунктов в соответствии с картами градостроительного зонирования выделяются следующие виды территориальных зон, представленные в таблице 1.

Таблица 1

Виды территориальных зон

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон	Краткое описание
1	2	3
Жилые зоны		
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	Территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами и жилой застройки иных видов (дома временного проживания) и ведением ограниченного ЛПХ (с возможностью содержания скота и птицы)
Общественно-деловые зоны		
ОД(К)	Комплексная общественно-деловая зона	Территории, застроенные или планируемые к застройке объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан
ОД-1	Зона образовательных и воспитательных учреждений	Территории, предназначенные для размещения объектов учебного и воспитательного назначения
Производственные зоны		
П-1	Зона производственных объектов I класса опасности	Территории, предназначенные для размещения предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
П-2	Зона производственных объектов II класса опасности	
П-3	Зона производственных объектов III класса опасности	
П-4	Зона производственных объектов IV класса опасности	

П-5	Зона производственных объектов V класса опасности	
КС	Зона коммунально-складских объектов, не требующих установления СЗЗ	Территории, предназначенные для размещения коммунально-складских объектов, объектов оптовой торговли и предприятий с технологическими процессами, не являющимися источниками Выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье
Зоны сельскохозяйственного использования		
СХ	Зона сельскохозяйственного использования территории населением	Территории, предназначенные для сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения и иной сельскохозяйственной деятельности без возможности строительства производственных объектов, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения
СХ-1	Зона сельскохозяйственных производственных объектов I класса опасности	Территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03)
СХ-2	Зона сельскохозяйственных Производственных объектов II класса опасности	
СХ-3	Зона сельскохозяйственных Производственных объектов III класса опасности	
СХ-4	Зона сельскохозяйственных Производственных объектов IV класса опасности	
СХ-5	Зона сельскохозяйственных Производственных объектов V класса опасности	
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры		
И-1	Зона объектов инженерной и транспортной	Территории, застроенные или планируемые к застройке

	инфраструктуры	головными сооружениями и объектами инженерной инфраструктуры, объектов транспорта, инженерной и транспортной инфраструктур, размещения сооружений и объектов водоснабжения, канализации, мелиорации, тепло-, газо-, энергоснабжения, связи и др., размещения сооружений и коммуникаций воздушного, водного, железнодорожного, автомобильного транспорта
Рекреационные зоны		
P-1	Зона древесно-кустарниковой растительности	Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности залесённые территории, которые могут использоваться для организации самостоятельного отдыха и предназначена для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах защиты здоровья и общего благополучия населения
P-2	Зона озеленения общего пользования	Территории, предназначенные для преимущественного размещения зеленых насаждений (скверы, парки, сады) и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения общего пользования
Зоны особо охраняемых территорий		
ООТ	Зона особо охраняемых территорий	Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния. Например: государственные

		природные заповедники, в том числе биосферные заповедники; национальные парки; природные парки; государственные природные заказники; памятники природы; дендрологические парки и ботанические сады. (ФЗ от 14.03.1995 N 33 "Об особоохраняемых природных территориях")
Зоны специального назначения		
Сп-1	Кладбища	Территории, предназначенные для размещения кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения
Зоны размещения военных объектов		
ВО	Военные объекты	Зоны размещения военных объектов. Предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территорий указанных зон в пределах границы городского округа, поселения устанавливается федеральными и республиканскими органами исполнительной власти по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с требованиями специальных нормативов и правилами их застройки
Иные зоны		
ПВ	Территории, покрытые поверхностными водами	Территории покрытые поверхностными водами (озёра, реки, ручьи, водохранилища)

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенного пункта, при этом зона, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами, может состоять из двух и более контуров. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

Статья 61. Перечень функциональных и территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Муниципального образования в отношении незаселённых территорий

На карте градостроительного зонирования в границах незаселённых территорий Муниципального образования выделяются следующие виды зон:

1) функциональные зоны, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, приведенные в таблице 2.

Таблица 2

Функциональные зоны, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Кодовое обозначение (индекс)	Наименование основных видов функциональных зон	Краткое описание
В границах земель лесного фонда:		
ГЛФ	Земли лесного фонда	регламенты не устанавливаются (ст.36 ГрК РФ)
В границах земель сельскохозяйственного назначения		
СУ	Сельскохозяйственные угодья	регламенты не устанавливаются (ст.36ГрК РФ); К с/х угодьям относятся (ст.79 ЗемК РФ): пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)
ЗПВ	Территории, покрытые поверхностными водами	регламенты не устанавливаются (ст.36ГрК РФ)

2) территориальные зоны, для которых устанавливаются градостроительные регламенты, представленные в таблице 3.

Таблица 3

Территориальные зоны, для которых устанавливаются градостроительные регламенты

Кодовое обозначение (индекс)	Наименование территории и территориальной зоны, целевого назначения	Краткое описание (Примечание)
В границах земель населенных пунктов:		
Н	Земли населенных пунктов	Регламенты устанавливаются Правилами землепользования и застройки территории Муниципального образования в части территорий в границах населённых пунктов (ст.68, 71-75)
В границах земель сельскохозяйственного назначения		
СХ-6	Зона сельскохозяйственного использования в границах земель сельскохозяйственного назначения, не относящимся к селхозугодьям	Территории, используемые для размещения различных сельскохозяйственных производственных комплексов, в том числе имеющих санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; размещения выпасов, сенокосов и иных видов с/х деятельности в интересах населения сельского поселения
	Зона, предназначенная для	Территории, застроенные или планируемые к

КС	размещения коммунально-складских площадок и связанных с ними объектов, комплексов и т.д.	застройке коммунально-складскими объектами
Сп-1	Зоны специального назначения	Территории, предназначенные для размещения кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.
П	Зона, предназначенная для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов и т.д.	Территории, предназначенные для размещения промышленных и коммунальных предприятий, в том числе с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения и имеющими санитарно-защитные зоны согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

Зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в границах земель различных категорий представлены в таблице 4.

Таблица 4

Зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в границах земель различных категорий

СЗ-1	Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы	Ограничения устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации (от июня 2006 года N 74-ФЗ)
СЗЗ	Санитарно-защитная зона	Территории, с ограничениями по видам использования согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
ВСЗЗ	Зона возможного установления санитарно-защитной зоны	Территории, с действующими ограничениями по видам использования согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 до момента установления СЗЗ надлежащим образом

Статья 62. Перечень видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённые в градостроительные регламенты

Перечень видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, включённые в градостроительные регламенты.

1. Жилые здания:

индивидуальные жилые дома 1 – 3 этажа с приусадебными земельными участками;
индивидуальные жилые дома 1 – 3 этажа с приквартирными земельными участками;
многоквартирные (блокированные) жилые дома в 2-3 этажа с приквартирными земельными участками;
общежития, связанные с производством и образованием.

2. Организации, учреждения, управления:

административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
офисы;
судебные и юридические органы.

3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.

Кредитно-финансовые учреждения:
отделения банков.
Учреждения образования:
детские дошкольные учреждения;
общеобразовательные школы;
Учреждения среднего специального и профессионального образования:
учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими.
Учреждения здравоохранения:
Амбулаторно-поликлинические учреждения:
ФАПы, ОВП;
стоматологические кабинеты.

4. Аптеки.

5. Пункты скорой и неотложной помощи.

6. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма:

гостиницы.

7. Учреждения социальной защиты:

центры социального обслуживания населения;

8. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения:

спортивные площадки;
спортивные залы;
детские и юношеские спортивные школы.

9. Учреждения культуры и искусства:

сельские клубы;
учреждения клубного типа по месту жительства;
библиотеки по месту жительства.

10. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Магазины:
универмаги;
универсамы.
магазины промышленных товаров;
магазины продовольственных товаров;
магазины товаров первой необходимости;
предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли.
Рынки:

рынки открытые.
Временные торговые объекты:
торговые павильоны;
торговые киоски;
торговые зоны;
мини-рынки.

11.Объекты бытового обслуживания:

ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;
общественные бани;
косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты.

12.Предприятия общественного питания:

столовые;
кафе, закусочные, бары и т.д.;
некапитальные строения предприятий общественного питания.

13.Предприятия связи.

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:
управляющие компании.

14.Прочие объекты:

садовые и дачные дома;
пожарные части;
ветлечебницы без содержания животных;
ветлечебницы с содержанием животных.

15.Сооружения для хранения транспортных средств.

гаражи грузовых автомобилей;
гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
боксовые гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
встроенные гаражи в индивидуальный жилой дом (квартиру в блокированном жилом доме) на 1-2 легковых автомобиля;
автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
парковки.

16.Предприятия автосервиса:

автозаправочные станции и автогазозаправочные станции;
авторемонтные и автосервисные предприятия;
мойки легковых и (или) грузовых автомобилей.

17.Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты:

промышленные предприятия и коммунально-складские организации I-II классов опасности;
промышленные предприятия и коммунально-складские организации III классов опасности;
промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности;
сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

18.Сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения I-V класса опасности:

гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники.

19.Объекты и территории сельскохозяйственного использования без установления СЗЗ:

садоводческие и дачные некоммерческие товарищества;
дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
постройки для содержания мелких домашних животных и птицы.

20. Природно-рекреационные территории:

скверы, аллеи, парки общего пользования;
детские площадки общего пользования, площадки для отдыха;
леса.

21. Объекты ритуального назначения:

бюро похоронного обслуживания;
бюро-магазины похоронного обслуживания.

22. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства:

инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.);
автомобильные подъездные пути и подъезды к объектам капитального строительства;
антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
озеленение и благоустройство территорий объектов капитального строительства;
элементы благоустройства, малые архитектурные формы, объекты монументально-декоративного искусства, рекламные установки;
общественные туалеты;
объекты санитарной очистки в границах жилых территорий и территорий объектов капитального строительства.

23. Территории и объекты специального назначения:

кладбища традиционного захоронения;
полигоны ТБО;
скотомогильники.

Статья 63. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для застройки территорий жилыми зданиями, встроенно-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки

Территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами и жилой застройкой иных видов (дома временного проживания) и ведением ограниченного ЛПХ (с возможностью содержания скота и птицы).

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальные, малоэтажные, среднеэтажные, многоэтажные жилые дома и жилые застройки иных видов (дома временного проживания), жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания скота и птицы;
магазины (торговые помещения) товаров первой необходимости торговой площадью до 40 кв. м. торгового зала.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к основным:

На земельном участке, выделенном под строительство индивидуального жилого дома:

надомные виды деятельности в соответствии с противопожарными нормами, не требующие установления санитарно-защитных норм и разрывов;

гаражи встроенные или отдельно стоящие, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства (категория А, В) на 1 земельный участок;

бани, сауны, надворные туалеты;

сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, декоративных растений (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);

хозяйственные постройки;

сооружения для содержания птицы, мелкого и крупного домашнего скота;

локальные (индивидуальные) очистные сооружения;

скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

сады, огороды, палисадники, беседки;

детские площадки;

спортивные площадки;

зеленые насаждения;

малые архитектурные формы;

На земельном участке, выделенном под строительство магазина:

хозяйственные постройки;

скважины для забора воды;

гараж встроенный или отдельно стоящий, или открытая стоянка, но не более чем на 1 транспортное средство грузоподъемностью не более 1,5 тонн;

автостоянки для посетителей не более чем на 5 машиномест.

В границах зоны на земельном участке, выделенном под общественное использование:

управляющие компании;

спортивные площадки;

детские площадки;

зеленые насаждения;

аллеи, скверы;

малые архитектурные формы;

объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

скважины для забора воды, колодцы;

инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны;

площадки мусоросборников (общие);

гостевые стоянки в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)» и региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Условно разрешенные виды использования:

школы;

детские сады, в том числе малые;

учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы;

хоккейные корты;

ФАП, медпункты, стоматологические кабинеты;

культурные объекты;

объекты общественного питания;

объекты бытового обслуживания населения не более чем на 2 рабочих места;

киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения общей площадью не более 150 кв.м.;

магазины площадью свыше 40 кв. м площади торгового зала;

мини рынки;

ветлечебницы без содержания животных;
открытые спортивные сооружения;
инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов вне границ данной территориальной зоны.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

автостоянки у зданий и сооружений общественного назначения в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами;

объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов условно разрешённого вида использования.

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства:

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 55.13330.2011 Свод правил «Дома жилые многоквартирные (Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001)», СП 35-105-2002 Свод правил «Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других мало мобильных групп населения», СП 35-102-2001 Свод правил «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», технических регламентов, в том числе Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Площадь участка индивидуального жилого дома на территориях, выделяемых для строительства:

- минимальная 600,0 кв. м;
- максимальная 2000,0 кв. м.

Площадь под гараж на одно транспортное средство - не более 27 кв. м.

Расстояние между фронтальной границей участка (красной линией) и основным строением - минимум 5 метров. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Расстояние между боковой границей участка (не прилегающей к красной линии) и основным строением - минимум 3 метра.

Расстояние между границей участка со стороны ввода инженерных сетей и основным строением – не менее 6 метров.

На приквартирном участке допускается иметь не более 2-х голов КРС, свиней, не более 5 голов мелкого рогатого скота и кроликов-маток, не более 15 голов птицы, 1 лошадь.

Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

- от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров;
- от границы соседнего земельного участка - минимум 4 метра;
- от жилого дома до построек для скота и птицы - минимум 4 метра, но с учетом того, что сараи для скота и птицы следует размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м;
- от бани, гаража и др. - минимум 1 метр;
- от стволов высокорослых деревьев - минимум 4 метра;
- от стволов среднерослых деревьев - минимум 2 метра;
- от кустарника - минимум 1 метр.

При условии коллективного размещения сараев для скота и птицы в границах планировочного элемента зоны (квартала) расстояние до окон жилых зданий при наличии сараев до 8 блоков - не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м. Размещаемые в пределах данной зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Помещения для содержания скота и птицы допускается предусматривать пристроенными при условии 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 жилой дом.

Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений за исключением сараев для содержания скота и птицы, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м, до конька скатной кровли не более 13,6 м, не включая шпили, башни, флагштоки.

Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и угларок, размещать со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения - не более 1,2 метра. С иных сторон участка – не более 2х метров.

Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 60%.

Мощность локальных очистных сооружений для индивидуального жилого дома не более 3 м³/сут.

Расстояние от общих мусоросборников до окон жилых домов, до границ участков детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м., но не более 100 м до входа на территорию участка жилого дома.

Максимальное количество машиномест на гостевых стоянках не более 10.

Размещение и размеры общих игровых и спортивных площадок принимать в соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 35-105-2002 Свод правил «Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения».

Удельный вес озеленённых участков территорий малоэтажной жилой застройки в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами индивидуального типа – не менее 25 %.

Площадь участка, иные строительные параметры объектов, отнесённых к условно разрешённым, принимаются в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, статьи 81 настоящих Правил.

Статья 64. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для застройки территории многофункциональными комплексными объектами и специализированными объектами общественно-делового назначения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

ОД(К). Комплексная общественно-деловая зона

Комплексная общественно-деловая зона – территории, застроенные или планируемые к застройке административными, деловыми, банковскими, торговыми, и иными общественными объектами социального и культурно-бытового обслуживания, объектов здравоохранения.

Зона сосредоточенных на относительно небольшой территории административных, деловых, банковских, торговых, общественно-развлекательных зданий, парковок, обслуживающих эти здания.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы;
- отдельно стоящие объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания;
- жилые помещения в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешена коммерческая деятельность;
- центры социального обслуживания населения;
- библиотеки;
- объекты здравоохранения;
- предприятия связи;
- объекты торговли и общественного питания (кафе, закусочные, столовые);
- рынки открытые, мини рынки;
- юридические учреждения;
- отделения банков;
- стоматологические кабинеты;
- гостиницы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- учебные заведения среднего профессионального образования (филиалы);
- клубы;
- коммунальные и производственные предприятия, осуществляющие обслуживание населения, площадью не более 200 м², встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, экологически безопасные;
- предприятия индустрии развлечений при отсутствии ограничений на их размещение, установленных органами местного самоуправления;
- бюро и магазины ритуального обслуживания.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к основным видам использования:

- открытое размещение временные автостоянки легковых автомобилей у общественных зданий;
- общественные туалеты;
- скверы, бульвары, площадки для проведения массовых мероприятий;
- зеленые насаждения;
- малые архитектурные формы;
- инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома преимущественно с учреждениями обслуживания;

киоски, павильоны торговли и обслуживания населения;
общественные бани;
участковые пункты милиции;
сооружения для постоянного хранения транспортных средств.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

автостоянки и парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
инженерные сооружения и объекты, предназначенные для обслуживания объектов условно разрешённых видов использования.

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства:

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований, СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СП 31-102-99 Свод правил «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных групп посетителей», СП 35-105-2002 «Свод правил Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», технических регламентов, в том числе Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки, обслуживающих зданий и сооружений определяются на основе норм СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства" и иных действующих нормативов, в том числе региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, статьёй 81 настоящих Правил.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

минимальная - 8,0 кв. м;
максимальная - 15,0 кв. м.

Нормируемая площадь земельного участка павильона:

минимальная - 70,0 кв. м;
максимальная - 150,0 кв. м.

ОД-1. Зона образовательных и воспитательных учреждений

Территории, предназначенные для размещения объектов учебного и воспитательного назначения.

Основные разрешенные виды использования:

школы начальные и средние;
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
музыкальные, художественные школы, школы искусств;
профессионально-технические учебные заведения;
общежития для студентов и преподавателей;
мастерские учебных заведений.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к основным видам использования:

спортплощадки;
объекты общественного питания;
сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений;
предприятия бытового обслуживания;
зеленые насаждения;
малые архитектурные формы;
автостоянки для временного хранения автомобилей у учебных заведений;
гаражи для хранения автотранспортных средств учебных заведений.

Условно разрешенные виды использования:

киоски, павильоны торговли и обслуживания населения;
административные здания;
общественные туалеты;
общественно-деловые, торговые центры;
инженерные сооружения.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

автостоянки у зданий и сооружений общественного назначения в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов условно разрешённого вида использования.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства:

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков учебных заведений определяются на основе норм СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)» и СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», в том числе региональными нормативами.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

минимальная - 8,0 кв. м;
максимальная - 15,0 кв. м.

Нормируемая площадь земельного участка павильона:

минимальная - 70,0 кв. м;
максимальная - 150,0 кв. м.

Статья 65. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, коммунально-складские зоны, зоны сельскохозяйственного использования, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

В соответствии со ст.35 Градостроительного кодекса Российской Федерации производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также

для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Статья 65.1. Градостроительные регламенты. Коммунально-складские зоны на территориях в границах населённых пунктов

Коммунально-складские зоны предназначены для застройки и использования территории предприятиями, складами, базами, объектами коммунального назначения с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация СЗЗ от этих предприятий. Отнесение территорий к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в числе:

КС. Зона коммунально-складских объектов, не требующих установления СЗЗ

Зона коммунально-складских объектов, не требующих установления СЗЗ – территории, предназначенные для размещения коммунально-складских объектов, не являющихся источниками выделения негативных воздействий на среду обитания и здоровье населения.

Основные разрешенные виды использования:

объекты складского назначения, не являющиеся источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения;
торговые комплексы, магазины;
склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
административные здания;
информационные центры;
предприятия общественного питания;
отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования дополнительно к основным:

парковки и автостоянки перед объектами;
инженерные сооружения по обслуживанию объектов;
общественные туалеты;
автозаправочные станции до 2-х;
малые архитектурные формы;
зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

ветлечебницы без содержания животных;
киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

места для постоянного и временного хранения транспортных средств;
инженерные сооружения по обслуживанию объектов условно разрешённых видов использования;

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011. Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 18.13330.2011 Свод правил «Генеральные планы промышленных предприятий (Актуализированная редакция СНиП II-89-80)», технических регламентов, в том числе Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СП 18.13330.2011 Свод правил «Генеральные планы промышленных предприятий. (Актуализированная редакция СНиП II-89-80*)», региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, но не менее 0,5 га без учёта размера СЗЗ.

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, статьёй 81 настоящих Правил.

Коэффициент застройки территории – 0,75 кв.м от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не более 0,15 кв.м от площади земельного участка, но не менее 3,0 кв.м. на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

минимальная - 8,0 кв. м;

максимальная - 15,0 кв. м.

Статья 65.2. Градостроительные регламенты. Зоны производственных объектов

Производственные зоны предназначены для застройки территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организации Санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территорий к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные, садово-огородные участки, жилой фонд.

Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз и вывоз продукции. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям нормативных документов по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды. Требуется организация санитарно-защитных зон радиусом для:

промышленных объектов и производства первого класса - 1000 м;

промышленных объектов и производства второго класса - 500 м;

промышленных объектов и производства третьего класса - 300 м;

промышленных объектов и производства четвертого класса - 100 м;

промышленных объектов и производства пятого класса - 50 м;

Благоустройство территорий промышленных зон, организация и благоустройство санитарных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

П-1. Зона производственных объектов I классов вредности

Зона производственных объектов I классов вредности – территории, предназначенные для размещения предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения имеющие размеры санитарно-защитных зон не более 1000 м согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные разрешенные виды использования:

- промышленные предприятия I класса опасности с СЗЗ 1000 м.;
- промышленные предприятия объекты II -V класса опасности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующих большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые автостоянки на отдельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- административные здания;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации лаборатории;
- здания отделений, участковых пунктов милиции;
- объекты пожарной охраны;
- скверы, бульвары.

Вспомогательные виды использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- спортивные площадки;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- поликлиники;
- аптеки;
- общежития;
- магазины;
- бани;
- почтовые отделения;
- отделения банков;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- антенны сотовой и спутниковой связи.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89 "Генеральные планы промышленных предприятий".

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Коэффициент застройки территории – 0,75 кв.м от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 кв.м от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

П-2. Зона производственных объектов II классов вредности

Зона производственных объектов II классов вредности – территории, предназначенные для размещения предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения имеющие размеры санитарно-защитных зон не более 500 м согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные разрешенные виды использования:

промышленные предприятия II класса опасности с СЗЗ 500 м.;
промышленные предприятия объекты III -V класса опасности;
производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующих большегрузного или железнодорожного транспорта;
автотранспортные предприятия;
объекты железнодорожного транспорта;
автобусные парки;
гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые автостоянки на отдельном участке;
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
объекты складского назначения различного профиля;
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
административные здания;
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации лаборатории;
здания отделений, участковых пунктов милиции;
объекты пожарной охраны;
скверы, бульвары.

Вспомогательные виды использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
спортивные площадки;
предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
поликлиники;
аптеки;
общежития;
магазины;
бани;
почтовые отделения;
отделения банков;
ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
антенны сотовой и спутниковой связи.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89 "Генеральные планы промышленных предприятий".

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Коэффициент застройки территории – 0,75 кв.м от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 кв.м от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

П-3. Зона производственных объектов III классов вредности

Зона производственных объектов III классов вредности – территории, предназначенные для размещения предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения имеющие размеры санитарно-защитных зон не более 300 м согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные разрешенные виды использования:

промышленные предприятия III класса опасности с СЗЗ 300 м.;
промышленные предприятия объекты IV-V класса опасности;
производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующих большегрузного или железнодорожного транспорта;
автотранспортные предприятия;
объекты железнодорожного транспорта;
автобусные парки;
гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые автостоянки на отдельном участке;
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
объекты складского назначения различного профиля;
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
административные здания;

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации лаборатории;
здания отделений, участковых пунктов милиции;
объекты пожарной охраны;
скверы, бульвары.

Вспомогательные виды использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
спортивные площадки;
предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
поликлиники;
аптеки;
общежития;
магазины;
бани;
почтовые отделения;
отделения банков;
ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
антенны сотовой и спутниковой связи.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89 "Генеральные планы промышленных предприятий".

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

П-4. Зона производственных объектов IV классов вредности

Зона производственных объектов IV классов вредности – территории, предназначенные для размещения предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения имеющие размеры санитарно-защитных зон не более 300 м согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные разрешенные виды использования:

промышленные предприятия IV класса опасности с СЗЗ 100 м.;
промышленные предприятия объекты V класса опасности;

торговые комплексы, магазины;
склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

административные здания;
информационные центры;
таможня;
службы оформления заказов;
компьютерные центры;
банки, отделения банков;
нотариальные конторы;
телевизионные и радиостудии;
предприятия общественного питания;
отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
пункты оказания первой медицинской помощи;
аптеки;
производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
здания отделений, участковых пунктов милиции;
предприятия бытового обслуживания населения;
объекты пожарной охраны;
парковки перед объектами;
инженерные сооружения.

Вспомогательные виды использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
спортивные площадки;
предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;

питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
поликлиники;
аптеки;
общежития;
магазины;
бани;
почтовые отделения;
отделения банков;
ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
антенны сотовой и спутниковой связи.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства:

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89 "Генеральные планы промышленных предприятий".

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка

П-5. Зона производственных объектов V класса вредности, коммунальных и складских объектов

Зона производственных объектов V классов вредности - территории, предназначенные для размещения предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения имеющие размеры санитарно-защитных зон не более 50 м согласно требованиям Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные разрешенные виды использования:

предприятия и производства не выше V класса опасности;
объекты складского назначения различного профиля;
торговые комплексы, магазины;
склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
административные здания;
информационные центры;
таможня;
службы оформления заказов;
компьютерные центры;
банки, отделения банков;
нотариальные конторы;
телевизионные и радиостудии;
предприятия общественного питания;
отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
пункты оказания первой медицинской помощи;
аптеки;
производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
здания отделений, участковых пунктов милиции;
предприятия бытового обслуживания населения;
объекты пожарной охраны;
парковки перед объектами;
инженерные сооружения.

Вспомогательные виды использования:

магазины, торговые центры, выставки товаров;
киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
рекламные агентства;
издательства и редакционные офисы;
общественные туалеты;
объекты пожарной охраны;
автозаправочные станции;
гостиницы, дома приема гостей;
спортивные клубы;
малые архитектурные формы;

зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

рынки;
встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
здания учреждений среднего специального образования;
общежития;
производственные и промышленные предприятия V класса опасности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
станция скорой помощи;
ветеринарные лечебницы;
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
площадки для выгула собак.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89 "Генеральные планы промышленных предприятий".

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

Нормируемая площадь земельного участка гаража:

минимальная - 33,0 кв. м;

максимальная - 120,0 кв. м.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

минимальная - 8,0 кв. м;

максимальная - 15,0 кв. м.

Статья 65.3. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения сельскохозяйственных предприятий, в том числе с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения, ведения индивидуального садоводства и огородничества, выпаса сельскохозяйственных животных.

СХ-3. Зона сельскохозяйственных производственных объектов III классов опасности

Зона сельскохозяйственных производственных объектов III классов опасности - территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения.

Основные виды разрешенного использования

Предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения III класса с СЗЗ 300 м.

Вспомогательные виды разрешённого использования дополнительные к основным:

административные, офисные здания;
объекты инженерной инфраструктуры;
объекты обслуживания персонала;
объекты хранения и обслуживания технологического транспорта
озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

СЗЗ;
- промышленные и коммунально-складские предприятия, не требующие установления
автозаправочные станции.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

парковки и автостоянки временного хранения легковых автомобилей у общественных зданий;
объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающей разрешённые виды деятельности.

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011. Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 19.13330.2011 Свод правил «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76* (с Изменением N 1)», технических регламентов, в том числе Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности от 22 июля 2008 г. 123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий определяются на основе норм СП 19.13330.2011 Свод правил «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76* (с Изменением N 1)» региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, но не менее 0,5 га без учёта размера СЗЗ.

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, статьёй 84 настоящих Правил.

Коэффициент застройки территории – 0,75 кв.м от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не более 0,15 кв.м от площади земельного участка, но не менее 3,0 кв.м. на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка

СХ Зона сельскохозяйственного использования территории населением

Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Территории, предназначенные для индивидуального садоводства и огородничества без возможности возведения зданий и сооружений; выпаса скота и иной сельскохозяйственной деятельности без возможности строительства производственных объектов сельхозназначения.

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальное садоводство, огородничество без использования пестицидов без возможности возведения зданий и сооружений;

крестьянские (фермерские) хозяйства;

личные подсобные хозяйства;

садоводство;

животноводство;

выпас сельскохозяйственных животных;

огородничество;

хозяйственные товарищества и общества;

производственные кооперативы;

государственные и муниципальные унитарные предприятия;

иными коммерческие и некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы и религиозные организации;

опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций;

образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения;

навозохранилища открытого и закрытого типа;

склады торфа;

силосные ямы и траншеи;

зеленые насаждения;

поля, плодопитомники предназначенных для выращивания овощных и зерновых культур, садовых деревьев и кустарников без использования пестицидов

Вспомогательные виды разрешённого использования дополнительные к основным:

В границах индивидуального участка:

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

емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

помещения для охраны индивидуальных садов;

индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

озеленение и благоустройство территории.

В границах территориальной зоны, территорий садоводческих (дачных) объединений граждан:

- склады для обслуживания объектов;

- вспомогательные объекты, необходимые для технического обслуживания основных объектов;

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

- водозаборы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;
- площадки для сбора мусора;
- инженерные сооружения;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

объекты административно-бытового назначения;

коллективные овощехранилища;

открытые гостевые автостоянки;

магазины, киоски, лоточная торговля;

временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

детские площадки;

площадки для отдыха, спортивных занятий;

физкультурно-оздоровительные сооружения;

пункты оказания первой медицинской помощи;

постройки для содержания мелких домашних животных;

ветлечебницы без содержания животных.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

Не предусмотрены

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 53.13330.2011 Свод правил «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. (Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Статья 65.4. Градостроительные регламенты. Зоны объектов инженерной инфраструктуры

Зоны объектов инженерной инфраструктуры предназначены для размещения предприятий, зданий и сооружений, выполняющих функций инженерного обеспечения территорий и организация необходимых СЗЗ и иных зон охраны от этих предприятий, в том числе:

И-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

Территории, застроенные или планируемые к застройке головными сооружениями и объектами инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

водозаборные сооружения;

станции водоподготовки;

станции подъема;
водонапорные башни;
электростанции;
распределительные станции, подстанции и пункты;
котельные;
газораспределительные пункты;
насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары;
локальные очистные сооружения;
сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками, а так же иловые площадки;
поля фильтрации, поля орошения.

Вспомогательные виды разрешённого использования дополнительные к основным:

зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения 1 пояса;
объекты по обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры;
сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств по производственной деятельности;
объекты пожарной охраны;
автомобильные подъездные пути и подъезды к объектам капитального строительства.

Условно разрешенные виды использования:

административные здания;
гаражи;
предприятия и складские комплексы, не требующие установления СЗЗ;
малые архитектурные формы;
зеленые насаждения.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

места для постоянного и временного хранения транспортных средств;
инженерные сооружения по обслуживанию объектов условно разрешённых видов использования.

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», технических регламентов, в том числе Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности от 22 июля 2008 г. 123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель для соответствующих сооружений.

Статья 66. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

Рекреационные зоны предназначены для размещения объектов рекреационного назначения, в том числе:

Р-1. Зона древесно-кустарниковой растительности

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности залесённые территории, которые могут использоваться для организации самодетельного отдыха и предназначена сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах защиты здоровья и общего благополучия населения.

Основные разрешенные виды использования:

лесные массивы;
лесопарки;
пляжи;
лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и т.д.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к основным видам использования:

здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;
места для пикников;
лесные насаждения;
малые архитектурные формы;
терренкуры;
общественные туалеты;
объекты инженерной инфраструктуры;
вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
объекты пожарной охраны;
площадки для мусоросборников;
открытые стоянки для временного хранения транспортных средств;
инженерные объекты.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Количество машиномест на открытых стоянках для временного хранения транспортных средств не более 15.

Размещать общественные туалеты следует с учетом 1 прибор на 50 отдыхающих, но не менее 2 на объект.

Р-2. Зона озеленения общего пользования

Территории, предназначенные для преимущественного размещения зеленых насаждений (скверы, парки, сады) и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения общего пользования

Основные разрешенные виды использования:

парки, скверы;
набережные;
бульвары.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к основным видам использования:

игровые площадки;
спортплощадки;
прокат игрового и спортивного инвентаря;
аттракционы;
танцплощадки;
летние театры, эстрады;
терренкуры;
общественные туалеты;
зеленые насаждения;
мемориальные сооружения;
малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

пляжи;
пункты оказания первой медицинской помощи;
некапитальные и открытые объекты общественного питания;
спасательные станции;
участковые пункты милиции;
киоски, павильоны торговли и обслуживания населения;
места временного хранения транспортных средств;
площадки для выгула собак;
инженерные сооружения.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

автостоянки у зданий и сооружений общественного назначения в соответствии с требованиями СП 42.13330.201 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами;

объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов условно разрешённого вида использования.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)».

Количество машиномест на открытых стоянках для временного хранения транспортных средств – не более 25.

Размещать общественные туалеты следует с учетом 1 прибор на 50 отдыхающих, но не менее 2 на объект.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная - 8,0 кв. м;
- максимальная - 15,0 кв. м.

Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная - 70,0 кв. м;
- максимальная - 150,0 кв. м.

Статья 67. Градостроительные регламенты. Иные зоны

ПВ. Территории, покрытые поверхностными водами

Территории, покрытые поверхностными водами (акватории озёр, рек, ручьёв, водохранилищ).

Основные виды разрешённого использования:

некапитальные объекты, связанные с рекреационной деятельностью (пирсы, причалы, мостки, боновые и буйковые ограждения;
головные объекты хозяйственно-питьевого водопровода;
опоры мостовых сооружений и переходов.

Вспомогательные виды разрешённого использования, дополнительные к основным

Не предусмотрены

Условно разрешенные виды использования

Не предусмотрены

Вспомогательные виды разрешённого использования, дополнительные к условно разрешённым видам использования

Не предусмотрены

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Глава 17. Градостроительные регламенты, устанавливающие ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территорий

Статья 68. Описание установленных для охранных зон, водоохранных зон и иных зон с особыми условиями использования территорий ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся:

охранные зоны электрических сетей, линий и сооружений связи, магистральных трубопроводов, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов;
охранные зоны заповедников, заказников, памятников природы;
зоны охраны объектов культурного наследия;
зоны охраняемых объектов железных дорог, автомобильных дорог, взрывоопасных объектов, запретных зон и районов;
зоны охраны источников водоснабжения;
водоохранные зоны;
округа санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей

и курортов; зон охраняемых объектов железных дорог, автомобильных дорог, взрывоопасных объектов, запретных зон и районов; зон охраны объектов культурного наследия; охранных зон заповедников, заказников, памятников природы регламентируется соответствующими нормативно-правовыми документами Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны электрических сетей, линий и сооружений связи, магистральных трубопроводов, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов; зон охраны источников водоснабжения (ЗСО); водоохраных зон, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется:

- нормативными документами Российской Федерации применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте (статья 58 настоящих Правил), с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте (ст.59 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 5 настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ; Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха";

Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.1996 N 1404 "Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.04.2003 N 38 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 N 88 "О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 08.04.2003 N 35 "О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02";

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2001 N 14 "О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01", ГОСТ 17.1.3.13-86. Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения. Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 N 1790;

Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.1991;

ГОСТ 22283-88. Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; - сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 9 настоящих Правил.

Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- проведение рубок главного пользования.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются:

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

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км - в размере 50 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет:

- 30 м - для обратного или нулевого уклона;
- 40 м - для уклона до трех градусов;
- 50 м - для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Охранными зонами водозаборных сооружений – зонами санитарной охраны (ЗСО), определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон:

в пределах зон санитарной охраны первого пояса (ЗСО-1) запрещается:

- доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, посадка высокоствольных деревьев;
- выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов поверхностных вод);
- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений;

в пределах зон санитарной охраны второго пояса (ЗСО-2) запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции;

в пределах зон санитарной охраны второго и третьего поясов (ЗСО-2 и ЗСО-3) запрещается:

- заправки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

ВСЗЗ. Зона возможного установления санитарно-защитной зоны

Зона ограничений по видам использования в границах возможного установления санитарно-защитных зон устанавливается вокруг территории действующих предприятий и объектов, потенциально опасных по экологическим и санитарным параметрам, для которых размер санитарно-защитной зоны не установлен надлежащим порядком в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Ограничения по видам использования действуют до момента установления СЗЗ или решения вопроса об отсутствии опасности производства по экологическим и санитарным параметрам надлежащим порядком.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях возможного установления санитарно-защитных зонах производственных и иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования объектов - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" - с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах возможного установления санитарно-защитных зон:

- объекты для постоянного проживания людей, в том числе общежития, строительство и реконструкция жилых зданий;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего и специального пользования;

- спортивные сооружения;

- объекты озеленения общего пользования парки;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Условно разрешенные виды использования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил:

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
здания административного назначения;
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
бани;
объекты торговли и общественного питания, в том числе киоски и павильоны;
площадки и сооружения для хранения индивидуального транспорта с количеством машиномест не более 50.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешённым видам использования:

места для постоянного и временного хранения транспортных средств;
инженерные сооружения по обслуживанию объектов условно разрешённых видов использования;
объекты пожарной охраны.

Параметры условно разрешённых и вспомогательных видов разрешенного использования и строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», технических регламентов, в том числе Федерального Закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. 123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

минимальная - 8,0 кв. м;
максимальная - 15,0 кв. м.

Статья 69. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте в виде дополнительных регламентов настоящих Правил определяется:

1. градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

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

Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1404;
Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
местные нормативы.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

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

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- детские площадки;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

пожарное депо;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

автозаправочные станции;

связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, спортивно оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

нежилые помещения для аварийного дежурного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

электростанции;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

Водоохранные зоны выделяются в целях:

1. предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
2. предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
3. сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных недвижимых объектов, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды (только через публичные слушания) использования, которые могут разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

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

проведение авиационно-химических работ;

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

использование навозных стоков для удобрения почв;

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

складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;

размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

проведение рубок главного пользования;

осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;

добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ в том числе на причалах не общего пользования;

отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;

складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;

находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ и при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающее попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей;

использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

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

распашка земель;

применение удобрений;

складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды (только через публичные слушания) использования, которые могут разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водоиспользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

Для линий электропередач (ВЛ) также устанавливаются охранные зоны:

- участки земли и пространства вдоль ВЛ, заключенные между вертикальными плоскостями, проходящими через параллельные прямые, отстоящие от крайних проводов (при неотклоненном их положении) на расстоянии, м:

- 2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;
- 10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;
- 15 – для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 – для ВЛ напряжением 110 кВ;
- 25 – для ВЛ напряжением 150, 220 кВ;
- 30 – для ВЛ напряжением 330, 400, 500 кВ;
- 40 – для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 30 – для ВЛ напряжением 800 кВ (постоянный ток);
- 55 – для ВЛ напряжением 1150 кВ;

- зоны вдоль переходов ВЛ через водоемы (реки, каналы, озера и др.) в виде воздушного пространства над водой вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии

100 м, для несудоходных – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль ВЛ, проходящих по суше.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м. Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее. На ВЛ напряжением до 330 кВ санитарные разрывы вдоль линий не устанавливаются, а на ВЛ напряжением выше 330 кВ санитарный разрыв совпадает с охранной зоной.

В населенных пунктах с плотной застройкой проводится сокращение величины охранной зоны ВЛ и санитарно-защитного разрыва в соответствии с ПУЭ изд.7.

Для подстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Над подземными кабельными линиями в соответствии с действующими правилами охраны электрических сетей должны устанавливаться охранные зоны в размере площадки над кабелями:

для кабельных линий выше 1 кВ по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей;

для кабельных линий до 1 кВ по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей, а при прохождении кабельных линий в населенных пунктах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы.

Для подводных кабельных линий до и выше 1 кВ должна быть установлена охранная зона, определяемая параллельными прямыми на расстоянии 100 м от крайних кабелей.

Охранные зоны кабельных линий используются с соблюдением требований правил охраны электрических сетей.

Охранные зоны кабельных линий, проложенных в земле в незастроенной местности, должны быть обозначены информационными знаками. Информационные знаки следует устанавливать не реже чем через 500 м, а также в местах изменения направления кабельных линий.

В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы;

- производить посадку и вырубку деревьев;

- устраивать спортивные площадки и площадки для игр;

- складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

- производить добычу рыбы, а также водных животных и растений придонными орудиями лова;

- устраивать водопой;

- производить колку и заготовку льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Земельная площадь охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт не подлежит изъятию у землепользователей, но используется ими с обязательным соблюдением требований Правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт.

В охранных зонах электрических сетей свыше 1000 вольт без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство;

- капитальный ремонт;

- реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

В пределах охранных зон (просек) и санитарных разрывов запрещается:

- без письменного разрешения эксплуатирующей организации строить всякого рода сооружения, линии связи и силовые воздушные электрические сети, производить какие-либо работы, посадку деревьев;

- устраивать проезды непосредственно под проводами воздушных линий машин высотой более 3 м;

- производить полеты, за исключением авиации, обслуживающей энергосистемы, на высоте меньше 100 м над воздушными линиями электропередачи и подстанциями и сбрасывать балласт, тросы и другие предметы, а также спускаться на парашютах;

- устраивать в местах, где проложены подводные кабельные электрические линии, причалы, стоянки судов и барж, бросать якоря и волокуши, выделять рыболовные угодья, а также производить (без согласования) дноуглубительные и землечерпательные работы;

- ставить скирды хлеба, ометы соломы, стога сена, штабеля торфа или лесоматериалов; располагать полевые станы, загоны, коновязи и скотные дворы; разводить огонь.

На трассе подземных кабельных линий запрещается:

- сбрасывать большие тяжести;

- выливать кислоты и щелочи;

- устраивать различные свалки, в том числе шлака и снега.

Аварийные работы на этих линиях должны согласовываться с руководителями соответствующих предприятий, учреждений или органами местных администраций. После ликвидации аварии организация, эксплуатирующая кабельную линию, обязана засыпать грунт и восстановить дорожные покрытия. Земляные работы и раскопки (за исключением работ,

связанных с устройством огородов и цветников и уходом за ними) на территории, через которые проходят электрические линии, могут производиться только по получении письменного разрешения эксплуатирующей организации. Плановые работы по ремонту и реконструкции линий электропередачи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями. После выполнения указанных работ (а также после ликвидации аварий) угодья приводятся в прежнее состояние, а убытки возмещаются.

Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

Ограничения использования земельных участков в охранных зонах электрических сетей установлены следующими нормативными правовыми актами:

- постановление Совмина СССР от 11.09.1972 № 667 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт»;
 - «Правила безопасности при строительстве линий электропередачи и производстве электромонтажных работ. РД 153-34.3-03.285-2002»;
 - приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 №6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей»;
 - Правила устройства воздушных линий электропередачи напряжением 6- 20 кВ с защищенными проводами (ПУ ВЛЗ 6-20 кВ);
- постановление Совмина СССР от 26.03.1984 № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Охранная зона газопровода - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения. В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- складировать материалы, высаживать деревья всех видов;
- осуществлять всякого рода горные, дноуглубительные, землечерпальные, взрывные, мелиоративные работы, устраивать причалы для стоянки судов, барж, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами;
- производить земляные и дорожные работы;
- устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м.

Организации и частные лица, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах систем газоснабжения, обязаны выполнять их с соблюдением мероприятий по их сохранности.

Охранная зона железных дорог выделяется в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

Земельные участки (их части), расположенные вдоль полосы отвода, могут быть включены в границы охранной зоны железных дорог (далее - охранная зона) в случае прохождения железнодорожных путей:

- в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
- в районах подвижных песков;
- по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;

по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, рубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта,

- повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;

- выпас скота;

- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Нормативные правовые акты, устанавливающие зоны с особыми условиями использования территорий:

Федеральный закон от 10.01.2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте Российской Федерации»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

Зоны санитарной охраны (ЗСО) подземного источника водоснабжения (артскважина) предусматривается создание поясов зон санитарной охраны.

На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения должны быть выполнены следующие мероприятия:

- в месте расположения подземного источника территория должна быть спланирована, ограждена и озеленена. Поверхностный сток отводится за пределы 1-го пояса;

- должны быть запрещены все виды строительства, за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений;

- запрещается размещение жилых и общественных зданий;

- не допускается прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения.

Граница 1-го пояса ЗСО очистных сооружений водопровода (ОСВ) принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и осветителей - 30 м;

- от водонапорной башни - 10 м;

- от остальных помещений - не менее 15 м.

Должно предусматриваться на территории ЗСО также:

- выявление, тампонаж или восстановление старых, бездействующих, неправильно эксплуатируемых артезианских, шахтных колодцев;

- регулирование бурения новых скважин;

- запрещено подземное складирование отходов и разработка недр земли

Глава 18. Назначение территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются или на которые градостроительные регламенты распространяются

Статья 70. Зоны сельскохозяйственного использования на незаселённых территориях в границах земель сельскохозяйственного назначения

СХ-6. Зона сельскохозяйственного использования в границах земель сельскохозяйственного назначения, не относящимся к сельхозугодиям

Основной вид использования:

выращивание сельскохозяйственных культур (пашни – в границах выдела для ведения личного подсобного хозяйства, огороды, питомники, тепличные хозяйства, оранжереи);
сенокосы для жителей населённых пунктов;
пастбища, в том числе поселковые;
залежи;
подсобные хозяйства сельскохозяйственного назначения.

Условно разрешенный вид использования:

фермерские хозяйства;
предприятия и производственные комплексы сельскохозяйственного назначения с СЗЗ в соответствии с требованиями Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в том числе в составе фермерских хозяйств;
опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
некапитальные строения для кафе и закусочных;
пункты милиции;
водозаборы;
фермы крупного рогатого скота (всех специализаций) в том числе в составе фермерских хозяйств;
фермы овцеводческие, коневодческие, птицеводческие, кролиководческие, в том числе в составе фермерских хозяйств;
ветеринарные лечебницы;
цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей сельскохозяйственной техники;
хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.

Виды землепользования сопутствующие основным:

одноквартирные жилые дома для семей, которые участвуют личным трудом в сельскохозяйственном производстве, в том числе в составе фермерских хозяйств;
объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие сельскохозяйственное производство и жизнедеятельность населения;
материальные склады, обеспечивающие процесс сельскохозяйственного производства.

Статья 71. Зона коммунально-складского назначения на незаселённых территориях в границах земель сельскохозяйственного назначения

КС. Территории, предназначенные для размещения коммунально-складских площадок и связанных с ними объектов, комплексов

Территории, предназначенные для размещения коммунально-складских объектов и предприятий с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения.

Зона коммунально-складских объектов III класса опасности – территории, застроенные или планируемые к застройке коммунально-складскими объектами III класса опасности.

Основные разрешенные виды использования:

Объекты коммунально-складского назначения с СЗЗ не более 300 м, включая:

открытые склады и места разгрузки и погрузки пылящих грузов при грузообороте менее 5 тыс. тонн/год;

закрытые склады, места перегрузки и хранения затаренного химического груза (удобрений, органических растворителей, кислот и других веществ);

наземные склады, открытые места отгрузки магнезита, доломита и других пылящих грузов;

склады пылящих и жидких грузов (аммиачной воды, удобрений, кальцинированной соды, лакокрасочных материалов и тому подобное);

открытые наземные склады и места разгрузки сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов;

склады и участки перегрузки шрота, жмыха, копры и другой пылящей растительной продукции открытым способом;

склады, площадки для перегрузки и хранения утильсырья;

склады, площадки для перегрузки и хранения мокросоленых необработанных кож (более 200 шт.) и другого сырья животного происхождения;

участки постоянной перегрузки скота, животных и птиц;

склады перегрузки рыбы, рыбопродуктов;

машинно-тракторные мастерские.

Вспомогательные виды использования:

административные, офисные здания;

объекты инженерной инфраструктуры;

объекты обслуживания персонала;

стоянки открытые наземные;

паркинги подземные и наземные.

Статья 72. Зона специального назначения

Сп-1. Зона специального назначения

Территории, предназначенные для размещения кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Основные разрешенные виды использования:

кладбища;

крематории;

объекты, связанные с отправлением культа;

мемориальные парки с захоронениями;

ритуальные учреждения;
скотомогильники;
объекты размещения отходов потребления;
обслуживающие учреждения;

Вспомогательные виды использования:

специальные объекты по обслуживанию кладбищ;
малые архитектурные формы;
аллеи, скверы;
общественные туалеты;
места временного хранения транспортных средств;
инженерные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
киоски, павильоны торговли и обслуживания населения;
пункты милиции;
объекты пожарной охраны.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства:

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:
минимальная - 8,0 кв. м;
максимальная - 15,0 кв. м.

Статья 73. Производственные зоны в границах земель промышленности, транспорта, связи и иных категорий на незаселённых территориях

П. Производственная зона

Производственная зона – зона, предназначенная для размещения промышленных, коммунальных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов и т.д. в том числе с технологическими процессами, являющимися источниками выделения негативных производственных воздействий на среду обитания и здоровье населения и имеющими санитарно-защитные зоны согласно Санитарно-эпидемиологические правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Основные разрешенные виды использования:

промышленные предприятия различных классов опасности;
объекты коммунально-складского назначения;
объекты складского назначения различного профиля;
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
административные здания;
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации
лаборатории;

предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
объекты пожарной охраны;

Вспомогательные виды использования:

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
автозаправочные станции;
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых, легковых автомобилей;
объекты инженерной инфраструктуры;
спортивные площадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
ветеринарные клиники;
пункты оказания первой медицинской помощи;
киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания персонала предприятий;
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
общежития;
отделения банков;
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.

Минимальные площади земельных участков, плотность застройки площадок промышленных предприятий определяются на основе норм СНиП II-89-80 часть II, глава 89 "Генеральные планы промышленных предприятий".

Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

Глава 19. Назначение территорий, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются

Статья 74. Общие понятия о территориях, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Статья 75. Перечень территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и порядок их использования

Согласно ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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;

в границах территорий общего пользования;

предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;
- земель, 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, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Статья 76. Перечень территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются, и порядок их использования

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) занятые водными объектами, в границах линии уреза воды;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, за исключением территорий общего пользования определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Дагестан в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Использование земельных участков на территориях общего пользования определяется в соответствии со статьёй 48 настоящих Правил.

Глава 20. Предельные величины размеров земельных участков, объектов капитального строительства и территорий с назначенными видами разрешённого использования

Статья 77. Предельные величины размеров земельных участков, объектов капитального строительства и территорий с назначенными видами разрешённого использования

Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков с указанием территориальной зоны, в которой применяются данные параметры

Данные параметры соответствуют требованиям СП 42.13330.2011, СП 30-102-99, СНиП 31-06-2009, СанПиН 2.4.2.2821-10, СанПиН 2.4.1.2660-10, СНиП 21-02-99*, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СанПиН 2.4.4.1204-03, СанПиН 2.4.3.1186-03, СанПиН 2.4.4.1251-03, СанПиН 42-125-4437-87, СанПиН 2.1.3.2630-10, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан. Размеры земельных участков, не нормируемые строительными и санитарными нормами и правилами установлены по наиболее часто встречающимся случаям (***).

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	Размеры земельных участков	Примечания
Объекты социальной, культурно-бытовой и коммунальной инфраструктуры		
Организации, учреждения, управления. Кредитно-финансовые учреждения.		
Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации	0,1 – 0,2 га	СП 42.13330.2011. СП 30-102-99
Отделения связи, объект	0,1-0,2 га	СП 42.13330.2011. СП 30-102-99
Отделения и филиалы банков (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,1 – 0,2 га	СП 42.13330.2011. СП 30-102-99
Отделения, участковые пункты милиции (отдельно стоящие)	0,05 – 0,15 га	СП 42.13330.2011. СП 30-102-99 СП 12-95, Региональные нормативы Республики Дагестан
Учреждения народного образования		
Детские дошкольные учреждения, место	Не менее 150 м ² при норме:	СП 42.13330.2011.; СанПиН 2.4.1.2660-10

	10 мест – $35\text{м}^2 \times 10 = 350\text{м}^2$ 25 мест – $35\text{м}^2 \times 25 = 900\text{м}^2$ 50 мест – $35\text{м}^2 \times 50 = 1800\text{м}^2$	
Общеобразовательные школы, учащиеся	50 мест – $50\text{м}^2 \times 50 = 2500\text{м}^2$ 200 мест – $50\text{м}^2 \times 200 = 10000\text{м}^2$ 500 мест – $60\text{м}^2 \times 500 = 30000\text{м}^2$	СП 42.13330.2011. СанПиН 2.4.2.2821-10 "
Внешкольные учреждения дополнительного образования	500 - 1000м ²	СП 42.13330.2011
Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;	до 300 мест -1,4-2 га	СанПиН 2.4.3.1186-03
Учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими	до 300 мест -2 га	СанПиН 2.4.3.1186-03
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно оздоровительные сооружения		
Поликлиники, амбулатории	Минимум 0,5га	СП 42.13330.2011, СанПиН 2.1.3.2630-10 Региональные нормативы Республики Дагестан.
Пункты скорой медицинской помощи	0.05 - 0,1 га	СП 42.13330.2011
Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, ОВП	0,2 га	СП 42.13330.2011
Аптеки (отдельно стоящие)	0,2 – 0,4 га	СП 42.13330.2011. региональные нормативы Республики Дагестан
Аптечные киоски	0,05 га	Региональные нормативы Республики Дагестан.
Молочные кухни, (отдельно стоящие)	0,15 га	СП 42.13330.2011
Туристские базы	65-80 м ² на 1 место; 0,1 – 1,0 га	СП 42.13330.2011
Центры обслуживания туристов	0,05-0,1	СП 42.13330.2011
Мотели	75-100 м ² на 1 место; 0,1 – 0,5 га	СП 42.13330.2011
Кемпинги	135-150 м ² на 1 место; 0,1 – 0,5 га	СП 42.13330.2011
Гостиницы	55 м ² на 1 место; 0,1 – 0,3 га	СП 42.13330.2011.
Специальные учреждения социальной защиты:		
Центры социального обслуживания населения	0,05 – 0,1 га	***

Физкультурно-спортивные сооружения		
Стадионы (поля и площадки для спортивных игр)	0,7 - 0,9 га	СП 42.13330.2011
Универсальные спортивные залы общего пользования	0,25 – 0,5 га	СП 31-112-2004
Тренажёрные залы	0,1 – 0,5 га	СП 42.13330.2011. СП 31-112-2004
Спортивные площадки	0,02 – 0,2 га	***
Теннисные корты	0,1 – 0,2 га	***
Детские и юношеские спортивные школы	0,2 – 0,5 га	***
Солярии	0,03 га	***
Лыжные базы	0,05 – 0,1	***
Учреждения культуры и искусства		
Клубы и учреждения клубного типа, кинотеатры	0,2 – 0,5 га	СП 42.13330.2011. региональные нормативы Республики Дагестан
Библиотеки (отдельно стоящие), архивы, информационные центры	0,05 – 0,1 га	***
Конфессиональные (культовые) объекты	0,02 – 0,3 га при норме до 7 м участка на единицу вместимости храма	СП 31-103-99, региональные нормативы Республики Дагестан
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания		
Магазины, м ² торговой площади до 40 м ² св40 до 100 м ² св 100 до 500 м ²	0,03 – 0,04 га 0,05 – 0,1 га 0,1 – 0,3 га	СП 42.13330.2011. СП 30-102-99, региональные нормативы Республики Дагестан
Открытые рынки	От 7 до 14 м ² на 1 м ² торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14 м ² - при торговой площади до 600 м ² , 7 м ² - св. 3000 м ² , но не более ,025 га	СП 42.13330.2011, региональные нормативы Республики Дагестан
Временные торговые объекты: торговые павильоны торговые киоски	0,02 – 0,1 га	***
мини-рынки	0,02 га	***
Предприятия общественного питания, столовые, кафе, закусочные, бары до 50 пос.мест св. 50 до 150	0,2-0,25 га 0,2-0,15 га	СП 42.13330.2011. региональные нормативы Республики Дагестан
Некапитальные строения предприятий общественного питания	0,02 – 0,05	***
Приёмные пункты предприятий бытового обслуживания и предприятия бытового обслуживания (парикмахерские и т.д.) (отдельно стоящие) на 1 – 3 раб места	0,03 – 0,05 га	***
Общественные бани	0,2-0,4 га	СП 42.13330.2011
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства		
Предприятия жилищно-коммунального	0,07 – 0,5 га	***

хозяйства и обслуживающие компании		
Пункт приема вторичного сырья, объект	0,01 га на объект	****
Объекты ритуального назначения		
Бюро похоронного обслуживания	0,1 – 0,25 га	****
Кладбище традиционного захоронения	0,24 га на 1 тыс. чел. Но не менее 0,5 га	****
Сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств		
Гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей:		
- боксового типа	30 м ² на один бокс, но не более 0,075 га (25 боксов) на один блок	СП 42.13330.2011
- индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля	30м ² – 60м ²	СП 42.13330.2011
Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые	25м ² на одно место, но не более 0,13 га (50 мест) на одну стоянку	СП 42.13330.2011
Гаражи грузовых автомобилей	0,5 – 2 га	СП 42.13330.2011
Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей	0,2 – 0,5 га	СП 42.13330.2011
Автозаправочные станции	0,1 – 0,2 га	СП 42.13330.2011
Авторемонтные и автосервисные предприятия	0,1 – 0,5 га Не более 5 постов	
Автомойки	0,05 – 0,1 га Не более 2х постов	
Прочие объекты и виды использования		
Пожарные депо	0,3 – 1,0 га	Технический регламент по пожарной безопасности
Ветлечебницы без содержания животных	0,1 – 0,3 га	****
Ветлечебницы с содержанием животных	0,3 – 0,5 га	****
Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты		
Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III классов вредности		
Строительная промышленность	Нормативный размер Участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП, но не менее 0,5 га; более 2 га	СП 42.13330.2011, региональные нормативы Республики Дагестан.
Обработка древесины		СП 42.13330.2011, региональные

		нормативы Республики Дагестан.
Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ		СП 42.13330.2011. , Региональные нормативы Республики Дагестан
Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности		
Строительная промышленность	Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП, но не менее 0,5 га; более 2 га	СП 42.13330.2011, Региональные нормативы Республики Дагестан
Обработка древесины		СП 42.13330.2011, региональные нормативы Республики Дагестан
Текстильные производства и производства легкой промышленности		СП 42.13330.2011. , Региональные нормативы Республики Дагестан
Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ		СП 42.13330.2011. , региональные нормативы Республики Дагестан
Объекты складского назначения II-V классов вредности		
Оптовые базы и склады	размер участка складского объекта принимается по инвестиционному предложению, но не менее 0,5 га, не более 2 га	региональные нормативы Республики Дагестан
Здания управления и другие здания, сооружения		
Здания управления предприятий	0,1 – 0,3 га	***
опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны	0,1 – 0,3 га, но не более 2 га	***
Объекты энергетики и инженерной инфраструктуры		
Котельные и энергоблоки	0,7 - 1,0 га	СП 42.13330.2011
Скважины ХПВ	0,25 – 0,3	***
Станции водоподготовки	1 – 1,2 га	СП 42.13330.2011
Водонапорные башни	0,05 – 1,0 га	***
Трансформаторные подстанции	0,03 – 0,05 га	***
Теплопункты	0,03 – 0,05 га	***
Газораспределительные пункты	0,1 – 0,2 га	***
Газораспределительные станции	0,5 – 1,0 га	***

Локальные очистные сооружения очистки ХБ стоков	0,2 – 0,5 га	СП 42.13330.2011
Локальные очистные сооружения очистки ливневых стоков	0,1 – 0,2 га	***
Природно-рекреационные территории и объекты		
Парки	3,0 – 10,0 га	региональные нормативы Республики Дагестан
Озеленение специального назначения		В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
Оборудованные места для пикников, костров	0,01 – 0,02 га	***
Детские площадки, площадки для отдыха	0,01 – 0,05 га	***
Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	0,01 – 0,03	***
Пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря	0,02 – 0,05	***
Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства		
Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (транспорт, связь и т.д.)		
Улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации вне территорий общего пользования	размер участка принимается по инвестиционному предложению	***
Автоматические телефонные станции	0,1- 0,3 га	Региональные нормативы Республики Дагестан
Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи	0,1 – 0,3 га	Региональные нормативы Республики Дагестан
Объекты пожарной охраны (резервуары, пожарные водоемы)	0,1 – 0,3 га	***
Объекты санитарной очистки территории		
Площадки для мусорных контейнеров	0,003 - 0,005 га	***

**Часть III. Карта градостроительного зонирования МО «село Улуз»
Табасаранского района Республики Дагестан
Глава 21. Карта градостроительного зонирования МО «село Улуз»
Табасаранского района Республики Дагестан**

**Статья 78. Карта градостроительного зонирования муниципального образования с
отображением границ зон с особыми условиями использования территории**

На карте градостроительного зонирования муниципального образования в соответствии с требованиями главы 4 Градостроительного Кодекса Российской Федерации отражены территориальные зоны, для которых определены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования участков и объектов капитального строительства.

Перечень территориальных зон приведён в Главе 3 и ст.ст. 66-67 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования отражены зоны с особыми условиями использования территории, то есть границы территорий, деятельность на которых ограничивается в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов Российской Федерации, Республики Дагестан, Муниципального образования, изложенными в статье 11 настоящих Правил:

- санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- санитарно-защитные зоны кладбищ, определенные СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»
- зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, определенные СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- водоохранные зоны, береговые полосы водных объектов и прибрежные защитные полосы, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации
- иные зоны в соответствии с действующими нормативными документами.