Приложение №2
к решению Совета
Ильинского муниципального района
от 27.08.2018 г. № 205

АДМИНИСТРАЦИЯ ИЛЬИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОКУМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Правила землепользования и застройки АНЬКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью "База"

Директор ООО "База"_____В. М. Постнов

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

Правила землепользования и застройки Аньковского сельского поселения (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом Аньковского сельского поселения. Правила разработаны на основе Генерального плана Аньковского сельского поселения, утвержденного решением Аньковского сельского поселения №151 от 28.11.2012г., в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Аньковского сельского поселения, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области, Ильинского муниципального района и Аньковского сельского поселения.

Настоящие Правила обязательны для Аньковского сельского поселения, юридических и физических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Аньковского сельского поселения, а также правоохранительных и судебных органов – как документ разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, юридических и физических лиц в области землепользования и застройки.

Глава 1.1. Общие положения. Основные понятия, используемые в Правилах.

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, определяются в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ.*

(*статья 1 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Аньковском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки.

2. Система регулирования основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

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

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

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки поселения посредством проведения публичных слушаний;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранение природной и культурно-исторической среды;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории поселения 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 поселения, её дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставления 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; предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Аньковского сельского поселения.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Аньковского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети Интернет;
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности по сельскому поселению.

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 4. Действия Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территорий, утвержденным органом местного самоуправления сельского поселения.

1. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ивановской области) применительно к территории сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации Ивановской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы и документацию.

3. Настоящие Правила могут быть уточнены после изменения ранее принятых региональных нормативов градостроительного проектирования Ивановской области и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. После введения в действие настоящих Правил орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности по сельскому поселению по представлению Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки вправе принимать решения о:

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

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил является действительными.

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

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ земельного участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки участка) зданий, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения, связанные с самовольным занятием земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

5. Правовым актом Главы Аньковского сельского поселения 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) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижают стоимость этих объектов.*

(*п.5 в редакции решения Совета от 30.11.2016г. №83)

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

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

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах **1**, **2** пункта **3** статьи **5** настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без проведения используемой технологии в соответствие с требованиями - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

Указанные в подпункте **3** пункта **3** статьи **5** настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются 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. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 7. Комиссия по разработке проекта Правил землепользования и застройки Аньковского сельского поселения

1. Комиссия по разработке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации

Аньковского сельского поселения и формируется для обеспечения и реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Администрации Аньковского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, а также Положением о Комиссии и иными документами регламентирующими её деятельность утверждаемыми Главой Аньковского сельского поселения.*

(*п. 1 в редакции решений Совета от 19.11.2014г. №255, от 30.11.2016г. №83)

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на изменение видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи **21** настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определённых статьями **24-26** настоящих Правил;
- подготавливает главе администрации сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержание предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;*

(*абзац в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье **28** настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.

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

1) администрация Аньковского сельского поселения;
2) иные уполномоченные органы.

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

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключение по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, органа уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

- подготовка для Главы Аньковского сельского поселения, Совета Аньковского сельского поселения, Комиссии 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 и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;*

(*абзац в редакции решения Совета от 30.11.2016г. №83)

- 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, настоящим Правилам:

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также замечаний по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в неё 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 законодательством.

4. По вопросам применения Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации Аньковского сельского поселения, входит:

- организация и координация разработки проектов программ развития Аньковского сельского поселения, в том числе и в соответствии с настоящими Правилами;

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциала Аньковского сельского поселения;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- подготовка и обеспечение экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие Аньковского сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Аньковского сельского поселения;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного обеспечения и иных объектов на территории Аньковского сельского поселения;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Аньковского сельского поселения;

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами Аньковского сельского поселения, входит:

- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

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

- 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;

- осуществления контроля за использованием и охраной земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами Аньковского сельского поселения.

6. Обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно

подготовленных посредством планировки территории и сформированных из государственных, муниципальных земель входит в полномочия Ильинского муниципального района.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного 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;
- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Ивановской области, органов местного самоуправления Аньковского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;
- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Аньковского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;
- предоставление Комиссии по разработке Правил землепользования и застройки, заключений по вопросам её деятельности;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Ивановской области в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон объектов культурного наследия.

Предметы, осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований, устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

предметами согласования по объектам, не состоявшим в списках объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков - в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границы земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Уполномоченный орган Ивановской области по охране и использованию объектов, памятников истории и культуры, в установленных границах его ведения, обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах утвержденных зон охраны объектов культурного наследия;

- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;

- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

9. Администрация Аньковского сельского поселения участвует в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом Аньковского сельского поселения, иными нормативными актами администрации Аньковского сельского поселения.

Статья 9. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

1. Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным кодексом РФ, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документов по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- 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.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, а также принимаемыми иными нормативными правовыми актами.

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

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

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

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

5. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

6. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действий публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Аньковского сельского поселения;

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

7. Факт того, что земельный участок, находившийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;
- кадастрового паспорта (плана) земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления Аньковского сельского поселения.

8. Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

9. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков исключают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

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

Порядок действий по планировке территории, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним статьей **23** настоящих Правил.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления Аньковского сельского поселения.

Утвержденные Главой Аньковского сельского поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями **18**, **19** настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии со статьей **17** настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами администрации Аньковского сельского поселения.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, является подготавливаемый по установленной форме кадастровый паспорт (план) земельного участка.

12. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 10. Порядок предоставления земельных участков на территории Аньковского сельского поселения.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. **9**, **10** и **11** Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Аньковского сельского поселения;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей;
- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011г. №207.*

(*абзац в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен Инструкцией, утвержденной приказом Министра регионального развития РФ от 11.08.2006 г. № 93.

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

- 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.

Об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков см. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ.

---

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

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

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

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

Статья 13. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (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 в Ивановской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

2. 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:

- 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.

3. Муниципальными нуждами Аньковского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, является 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 населенных пунктов, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов.

4. 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 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 14. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. 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 Ивановской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Аньковского сельского поселения.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие 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.

4. 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, Ивановской области, 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, находящиеся 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.

5. 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 допускается 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 физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

6. 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 о выкупе земельных участков по завершении срока резервирования.

Статья 15. Условия установления публичных сервитутов

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

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

Статья 16. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости,

которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

1. Право производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на права собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящим Правилами. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешение на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, и дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

4) изменения объектов строительства и(или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не

нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и нормативными правовыми актами Ивановской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи **41** настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменением пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требуемые разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение ОГА о том, что планируемые действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей **51** Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей **18** настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте **3** настоящей статьи.

Статья 17. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью **3** статьи **48** Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений и их частей.

На основании проектной документации предоставляется разрешение на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части **3** статьи **16** настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. 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 застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируется 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.

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

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей **12** настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование 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);
- результаты инженерных изысканий, либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

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

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

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

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа уполномоченного в области градостроительной деятельности или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотрен-

ных законодательством. Правообладатель земельного участка в течении года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешения на строительство устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативно-правовыми актами.

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

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

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

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) 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 жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) градостроительная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) 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, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности, также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. 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);

- 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).

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

(*часть 10 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Статья 17.1. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий*

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 4 настоящей статьи. 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 экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

2. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

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

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров,

которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

3. Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы или негосударственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, либо в случае, если при строительстве или реконструкции линейных объектов применяется модификация получившей положительное заключение экспертизы проектной документации (в том числе отдельных разделов проектной документации), не снижающая конструктивных и других характеристик надежности и безопасности линейных объектов и не изменяющая их качественных и функциональных характеристик, при условии, что указанная модификация проектной документации не приводит к увеличению сметы на строительство, реконструкцию линейных объектов. Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением проектной документации, подготовленной для проведения капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования.

4. Экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

(*статья 17.1 введена решением Совета от 19.11.2014г. №255)

Статья 18. Выдача разрешений на строительство

Выдача разрешений на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ.*

(*статья 18 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Статья 19. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными и региональными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.*

(*статья 19 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Статья 20. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ.*

(*статья 20 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Глава 1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 21. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным

законодательством и в соответствии с ним - настоящими правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Аньковского сельского поселения.

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

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

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

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

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставляемых 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 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 объекта недвижимости;

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

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

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

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

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

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

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного на ведение градостроительной деятельности 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.

Глава 1.4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 22. Общие положения по планировке территории

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

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются ОГА 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) границ земельных участков 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 пункте данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделённой 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, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем

социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

Глава 1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 23. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, Уставом Аньковского сельского поселения, настоящими Правилами, Положением "О порядке назначения и проведения публичных слушаний", иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Аньковского сельского поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по её инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания.
- в случае нарушения санитарно-гигиенических и противопожарных норм, а также правил землепользования и застройки;
- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

3. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки - органом местного самоуправления, органом уполномоченным в области градостроительной деятельности по Аньковскому сельскому поселению.

4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти календарных дней до его проведения.

Оповещение может даваться в следующей форме:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте в сети Интернет;
- вывешивании объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;
- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

5. Публичные слушания проводятся комиссией по разработке Правил землепользования и застройки в порядке, определенном Положением о Комиссии.

Статья 24. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

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

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган градостроительства и архитектуры запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому контролю;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (статья **48** настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерения заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- причинения ущерба, правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в орган, уполномоченный на ведение градостроительной деятельности в течение 14 календарных дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки орган, уполномоченный на ведение градостроительной деятельности, подготавливает письменные заключения по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет Главе Аньковского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 календарных дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

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

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой Аньковского сельского поселения не позднее 10 календарных дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройки.

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

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

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

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и должно содержать обоснование того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляет права соседей и не входит в противоречие с интересами Аньковского сельского поселения;
- допустимы по архитектурным требованиям безопасности - экологическим, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и Правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

Комиссия подготавливает и направляет Главе Аньковского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 календарных дней после их проведения.

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

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

Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, настоящими Правилами в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до её утверждения подлежит публичным слушаниям. Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, являются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования, иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определяемой на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

Председатель Комиссии в течение 10 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

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

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

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

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма слушания. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит протокол и заключение и направляет его Главе Аньковского сельского поселения.*

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

Глава Аньковского сельского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее 14 календарных дней со дня проведения публичных слушаний может принять решение:*

- об утверждении документации по планировке территории;
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;
- об отклонении документации по планировке территории.

(*абзац второй и четвертый пункта 6 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255, от 30.11.2016г. №83)

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

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 1.6. О внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 26. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения Главой Аньковского сельского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие правила землепользования и застройки являются:

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

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

(*п. 1 в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255, от 30.11.2016г. №83)

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

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

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета Аньковского сельского поселения.*

(*пятый абзац п.2 в редакции решения Совета от 30.11.2016г. №83)

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладает круг лиц соответствующих части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ.*

(*абзац в редакции решения Совета от 19.11.2014г. №255)

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей **27** настоящих Правил.

Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

Председатель Комиссии в течение 10 календарных дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе рассмотрения обращения с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения и проведение публичных слушаний в соответствии со ст.**23** настоящих Правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Аньковского сельского поселения, который не позднее 10 календарных дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации Аньковского сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящее Правила, Глава Аньковского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в Совет Аньковского сельского поселения. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.*

(*седьмой абзац п.1 в редакции решения Совета от 30.11.2016г. №83)

2. Изменения в части **2**, **3** ст.**23** настоящих Правил касающихся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа уполномоченного на ведение градостроительной деятельности.

Изменения статей **24**, **25**, **26** настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области

охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического контроля.

Глава 1.7. О регулировании иных видов землепользования и застройки

Статья 28. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица контрольных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия. Должностные лица контрольных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомится с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

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

Статья 29. Ответственность за нарушения Правил

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

Статья 30. Ответственность должностных лиц

Должностные лица несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;
- за нарушение процедур и сроков общего и специального согласования и предоставления разрешения на строительство;
- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;
- за иные нарушения.

На должностных лиц, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

Статья 31. Ответственность владельцев недвижимости

Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;
- за производство строительных изменений без общего либо специального зонального согласования, либо без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;
- за использование вновь построенного, реконструированного, объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;
- за нарушение норм градостроительного проектирования;
- за причинения вреда третьим лицам;
- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

На владельцев недвижимости, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и Ивановской области.

Уплата штрафа не освобождает владельцев недвижимости от устранения допущенных нарушений в сроки, установленные Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, иными уполномоченными органами.

В случае отказа владельца недвижимости устранить нарушения в указанные сроки. Данные нарушения подлежат принудительному устранению в порядке, установленном законодательством.

ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 32. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке Аньковского сельского поселения принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план и документацию по планировке территории.

Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
- в границах территории общего пользования;
- транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется целевым назначением.

2. На карте градостроительного зонирования Аньковского сельского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 33. Границы территориальных зон

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.

Статья 34. Градостроительный регламент

1. 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.

Градостроительным регламентом определяются 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, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.*

(*п.1 дополнен вторым абзацем решением Совета от 30.11.2016г. №83)

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

Статья 35. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом

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

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне действия соответствующих ограничений;

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

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- **основные виды разрешенного использования недвижимости,** которые, при условии соблюдения технических регламентов могут быть закреплены;

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

- **вспомогательные виды разрешенного использования,** допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

2. 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 Аньковского сельского поселения. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 18 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 16 настоящих Правил);

- при изменении одного вида 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 орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Аньковского сельского поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Статья 36. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства

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

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

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

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

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

Статья 37. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций

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 городов), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи **24** настоящих Правил.

Статья 38. Изменение использование жилого дома

Изменение использование жилого дома в целом с жилого на нежилые виды территориального использования, разрешено в следующих случаях:

1. В жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющихся предметом действующих договоров социального найма;

2. Жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны.

Изменение использования отдельных помещений (подвалов, чердаков, квартир) в жилом доме на нежилые виды территориального использования разрешено в следующих случаях:

1). Помещения расположены не выше первого этажа, и окна всех или большей части помещений выходят на магистрали с интенсивным движением транспорта, или на территории промышленного предприятия, автопарков и т.д.;

2). Помещения расположены над помещением, в котором имеется избыточное теплогазовыделение;

3). Помещения в виде отдельных квартир в зданиях нежилого назначения;

4). Помещения, расположены в чердачных и мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;

5). Помещения, расположены не выше первого этажа и имеют отдельный изолированный вход, либо возможность оборудования отдельного изолированного входа;

6). Помещения, расположены на одном этаже жилого дома (все вместе, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми).

Во всех остальных случаях изменение использования жилых домов в целом или отдельных помещений в них на нежилые виды территориального использования условно разрешено.

Глава 2.1. Территориальные зоны*

Виды и состав территориальных зон на территории Аньковского сельского поселения определяются в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ. Помимо предусмотренных указанной статьей, определяются иные виды территориальных зон (список земель), выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Список территориальных зон:

Ж - жилые и общественно-деловые зоны;
Л - зоны лесного фонда;
П - производственные зоны;
СХ - зоны сельскохозяйственного использования;
СН - зоны специального назначения и особо охраняемых территорий;
Т - зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
Р - зоны рекреации и развития туризма.
КН – зоны охраны объектов культурного наследия

(*глава 2.1 в редакции решений Совета от 19.11.2014г. №255, от 30.11.2016г. №83)

Статья 39. Назначение территориальных зон и виды разрешенного использования

Ж - жилые и общественно-деловые зоны

В состав жилых и общественно-деловых зон населенных пунктов включена застройка индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными (до 4 этажей) домами и жилая застройка иных видов.*

Состав жилых и общественно-деловых зон может состоять из территорий различного назначения, которые определяются проектами планировки. Жилые и общественно-деловые зоны состоят не менее, чем из двух категорий земель: земли общего пользования и земли другого назначения, которые разделены между собой красными линиями.*

(*первый и второй абзац в редакции решений Совета от 30.11.2016г. №83)

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов и других объектов) устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*

(*третий абзац введен решением Совета от 30.11.2016г. №83)

На земли общего пользования администрацией поселения назначается хозяйствующий субъект, которому передаются хозяйственно-распорядительные права.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- отдельно стоящие, блокированные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- клубы (залы встреч и собраний, кинозалы) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки;
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты бытового обслуживания;
- мастерские по ремонту мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов);
- магазины товаров первой необходимости площадью не более 1000 кв.м.;
- отделение милиции;
- заправочная станция;
- личное подсобное хозяйство;
- малые предприятия (столярные, деревообрабатывающие мастерские);
- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- предприятия общественного питания;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
- строения для содержания животных;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- надворные туалеты;
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения интересов третьих лиц);
- сараи;
- резервуары для хранения воды;
- пожарные пруды;
- скважины и колодцы;
- отдельно стоящий или встроенный гараж;
- открытая стоянка (до 15едениц техники).

Условно разрешенные виды использования:
- средние и большие предприятия.

Параметры жилой застройки в Аньковском сельском поселении

1. В жилой зоне сельского поселения следует предусматривать одно-, двухквартирные жилые дома усадебного, коттеджного типа, допускаются многоквартирные блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также (при соответствующем обосновании) секционные дома высотой до 4 этажей;

2. Преимущественным типом застройки в сельских поселениях являются жилые дома усадебного типа (одноквартирные и двухквартирные сблокированные);

3. На территории населенных пунктов земли общего пользования должны быть выделены красными линиями. Выделение земель общего пользования определяется администрацией поселения по каждому населенному пункту отдельно.

4. В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

5. Требования к минимальным расстояниям между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимаются в соответствии с зооветеринарными, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями и указываются в градостроительных планах земельных участков;

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства малоэтажной жилой застройки:

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Отдельно стоящий односемейный дом
Предельные параметры земельных участков		
- минимальная площадь	кв.м.	400
- максимальная площадь	кв.м.	2500
- минимальная ширина участка вдоль фронта улицы	м.	20
- минимальная ширина/глубина	м.	20
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельных участков		
- максимальный процент застройки участка в т.ч. для ИЖС	% %	60 50
- минимальный отступ строений от красной линии улиц *(в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)*	м.	6
- минимальный отступ от красной линии проездов	м.	3
- минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома	м.	3
- минимальный отступ строений от задней границы участка	м.	по сложившейся застройке, но не менее 1м.
- минимальное расстояние от границ соседнего участка - до основного строения - до хозяйственных и прочих строений - до постройки для содержания скота и птицы	м.	 3 3 4
- минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м.	6
- минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства *(бани, гаражи и др.)*	м.	1

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения и согласованно с органами госпожнадзора.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно–бытовым условиям должны быть: – от стволов высокорослых деревьев – 4м., среднерослых – 2м., от кустарника – 1м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть: – от стволов деревьев – 5м., от кустарника – 1,5м. *

(*п.6 в редакции решений Совета от 30.11.2016г. №83)

7. На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки. На участках возможно размещение хозяйственных построек для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

8. По согласованию с санитарной службой, содержание небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более пяти (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев)), на расстоянии не менее 5 м от границ участка;

9. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев питьевого назначения должно быть не менее 50 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

10. Разведение и содержание домашних животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте **11** настоящей статьи, разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

11. Максимальное предельное количество голов домашних животных, разрешаемых содержать на территории одного домовладения равно:

№	Наименование	Предельное количество (ед.)
1	Коровы	3
2	Лошади	3
4	Свиньи	10
5	Кролики	20
6	Козы, овцы	10
7	Куры	30
8	Гуси	10
9	Утки	15
10	Индюки	5

12. При устройстве отдельностоящих и встроено-пристроенных гаражей допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование мест стоянок автомобилей;

13. На территории малоэтажной жилой застройки усадебного типа предусматривается 100-% обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей.

11. На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка;

14. Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть высотой не более 2,0 м. Ограждения перед домом расположенных по красной линии должны быть высотой не более 1,2 м.

15. Ограждение земельного участка возводит собственник (арендатор) данного земельного участка строго на своей территории. Ограждение должно быть светопрозрачным высотой до 2 метров. Ограждение из массива высотой более 2 м может быть построено при условии письменного согласия владельца смежного участка, в случае его отсутствия - администрации поселения.

16. Под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства установить предельные минимальные размеры земельного участка – 0,05 Га. и предельные максимальные – 3,0 Га., в зонах пониженной плотности до 5 Га.,

предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности.

17. Ниже минимальной нормы для индивидуальной жилищной застройки и личного подсобного хозяйства могут предоставляться земельные участки в исключительных случаях в существующей застройке при эксплуатации или строительстве жилых домов на этих участках в соответствии с градостроительными нормами и правилами.

18. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за границами поселений (полевой земельный участок).

19. Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением настоящих нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

20. Каждый владелец земельного участка имеет право высадить и содержать на данном земельном участке зеленые насаждения с учетом прав владельцев смежных участков.

21. Высаживать и содержать зеленые насаждения на землях общего пользования имеет право только хозяйствующий субъект, назначенный (уполномоченный) главой поселения.

22. Разрешения на посадку или вырубку зеленых насаждений на своем земельном участке не требуется. Тоже относится и к зеленым насаждениям на землях общего пользования, на которых назначается хозяйствующий субъект.

23. В пожарных разрывах запрещено высаживать зеленые насаждения.

24. При разделении участка на два и более, каждый участок должен иметь выезд на земли общего пользования.

25. Для предоставления земельных участков льготным категориям населения на основании закона Ивановской области от 31.12.2002 № 111-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации» требуется перевод земель из земель сельскохозяйственного назначения (земли фонда перераспределения) и включение их в границу населенных пунктов. До распределения земель данным категориям населения, включенные территории используются под сельхоз. назначения. Также возможно использование этих земель в качестве фермерского хозяйства.

26. Перевод земельного участка из состава земель запаса в категорию земель населенного пункта осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Л - зоны лесного фонда

На территории Аньковского сельского поселения Ивановской области находятся земли лесного фонда, которые имеют эксплуатационные леса-**Л** и защитные леса-**Л1**.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие).

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным и Лесным кодексами.

Основные виды разрешенного использования:

- леса;
- лесопарки;
- санатории, профилактории, дома отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- базы отдыха;
- тренировочные базы;

- спортклубы;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- пляжи;
- лодочные и спасательные станции;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- объекты, связанные с отправлением культа;
- кемпинги;
- туристические маршруты;
- плантации деревьев и кустарников.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- объекты декоративно-монументального искусства;
- малые архитектурные формы;
- санитарно-защитные мероприятия;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- общественные туалеты;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- объекты пожарной охраны;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Условно разрешенные виды использования:

- очистные сооружения ливневой канализации;
- ветеринарные приемные пункты;
- велотреки;
- автодромы, мотодромы;
- ипподромы;
- линейные сооружения;
- малые предприятия (столярные, деревообрабатывающие мастерские);
- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- предприятия общественного питания;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

Параметры

- древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 75-80% территории;
- дорожно-транспортная сеть – 5-7%;
- спортивные и игровые площадки 5-10% территории;
- сооружения и постройки – 5-10% территории.

Правила использования

1. Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, лесохозяйственного регламента и проекта освоения лесов является основанием для досрочного расторжения договоров аренды лесного участка или договоров купли-продажи лесных насаждений, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования лесным участком или безвозмездного срочного пользования лесным участком.

2. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

3. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель.

4. На землях лесов запрещается любая деятельность, несовместимая с их назначением.

5. На землях лесов, согласно « Лесному кодексу Российской Федерации от 4 декабря 2006г. №200-ФЗ», могут осуществляться следующие виды деятельности:

- проведение рубок главного пользования – в лесах первой группы;
- к лесам первой группы в соответствии с Лесным кодексом относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных функций, а также леса особо охраняемых территорий);
- проведение рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления;
- заготовка живицы, второстепенных лесных ресурсов (пней, коры, бересты и других);
- побочное лесопользование (сенокошение, пастьба скота, размещение ульев и пасек, заготовка древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и технического сырья и другие);
- пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства;
- пользование участками лесов для научно-исследовательских, культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей.

6. Каждая лесная территория, находящаяся в обособленном управлении, должна иметь связи с дорогами общего пользования.

П - производственные зоны

Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятии - **П** и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта.

Предприятия, расположенные на территории Аньковского сельского поселения, требуют организации санитарно-защитных зон согласно действующему законодательству.

Основные виды разрешенного использования:

- производственные и коммунальные предприятия III- IV класса;
- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов; производственные базы жилищно-эксплуатационных служб;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- авторемонтные и автосервисные предприятия;
- автозаправочные станции;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного

транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- макаронные, колбасные, сыродельные цехи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- площадки отдыха, спортивно-оздоровительные объекты для персонала предприятий;
- водозаборы, скважины, колодцы;
- пожарные пруды.

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Общие требования.

1. Для проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон;

2. В случае негативного влияния производственных зон, расположенных в границах сельских округов и поселений, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или вынос экологически неблагополучных промышленных предприятий из селитебных зон сельских округов и поселений;

3. Производственная территориальная зона для строительства новых и расширения существующих производственных предприятий проектируется в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки Ивановской области, в соответствии с генеральными планами сельских округов и поселений;

4. Территория производственной зоны должна быть ограждена забором;

5. Земельный участок может быть использован в глубину только при потребности в строении;

6. В случае раздела территории промышленного предприятия на более мелкие, величина каждого должна быть соответствовать строительным нормам и правилам. К каждому участку должен быть обеспечен проезд;

7. Границы земельного участка промпредприятия не должна быть ближе чем на 50м от хвойного леса, 20м – от лиственного леса.

Нормативные параметры застройки производственных зон

1. С учетом санитарно-защитной зоны минимальный участок промпредприятия принимается в соответствии со строительными нормами и правилами. Санитарно-защитные зоны входят в состав производственной зоны.

2. Производственная зона, занимается площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания.

3. Санитарно-защитная зона отделяет производственную территорию от жилой, общественно-деловой, рекреационной зоны, зоны отдыха и других с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

4. В пределах санитарно-защитных зон не допускается размещать территории:

- жилых зданий;
- дошкольных образовательных учреждений;
- общеобразовательных учреждений;
- учреждений здравоохранения и отдыха, в том числе парков;
- спортивных сооружений;
- других общественных зданий, не связанных с обслуживанием производства;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-осельных участков;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- участков предприятий, на продукцию которых может быть оказано негативное воздействие выбросами и неблагоприятными физическими факторами в пределах санитарно-защитных зон;

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой зоны без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

СН - зоны специального назначения и особо охраняемых территорий

В состав зон специального назначения включаются земли, занятые кладбищами – **СН**, скотомогильниками – **СН1**, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. Территории кладбищ находятся рядом с д.Болгачиново, с.Коварчино, д.Вязовицы Малые, с.Аньково, с.Воскресенское, близ д.Макарьино, с.Веска, д.Гора, д.Сверчково, д.Данильцево, с.Игрищи, д.Константиново и д.Никитинка.

Разрешенные виды использования земельных участков:

- объекты, связанные с отправлением ритуального культа;
- кладбища;
- проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
- размещение объектов, связанных с ритуальными услугами;
- складирование и захоронение отходов;
- размещение скотомогильников;
- земли обороны и безопасности;
- нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков необходимых для обеспечения защиты и охраны, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

Вспомогательные виды разрешенного использования территорий:

- технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии нормативно-техническими документами;
- размещение хозяйственно-бытовых объектов;
- размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, иных подобных объектов, обеспечивающих потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- стоянка специализированного автотранспорта;

- размещение испарителей загрязненных дождевых и дренажных вод;
- размещение очистных сооружений;
- помещения или здания для персонала охраны;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования территорий:

- размещение сооружения энергообеспечения (электричество, газ);
- размещение заводов по переработке отходов.

Общие требования

1. Для предприятий, производств и объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества, выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.

2. Санитарно-защитные зоны отделяют зоны территорий специального назначения с обязательным обозначением границ информационными знаками.

Земли для размещения кладбищ - СН

1. Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

2. Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:

- обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;
- наличие водоупорного слоя для кладбищ традиционного типа;
- система дренажа;
- обваловка территории;
- организация и благоустройство санитарно-защитной зоны;
- характер и площадь зеленых насаждений;
- организация подъездных путей и автостоянок;
- планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающихся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65- 70% общей площади кладбища;
- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
- канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.

3. Размер участка земли на территориях других кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

4. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее:

- от границ селитебной территории не менее 300 м;
- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;
- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Примечания:

1 После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

2 В Аньковском сельском поселении, подлежащему реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного контроля, но принимать не менее 100 м.

6. Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

7. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

8. При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

СН1 - земли для размещения скотомогильников

1. Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

2. Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000 м;
- скотопрогонов и пастбищ – 200 м;
- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60-300 м.

3. Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

4. Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8 – 1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.

5. Рядом со скотомогильником проектируют помещение для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.

6. К скотомогильникам (биотермическим ямам) предусматриваются подъездные пути в соответствии с требованиями раздела «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих нормативов.

СХ - зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

- пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

- земли, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- жилые дома (комплексы) владельцев земельных участков до 5 Га (фермеров)
- колодцы, скважины, закрытые водоемы;
- производства и предприятия:

1) хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;

2) материальные склады;

3) хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов;

4) рыбное хозяйство;

5) малые предприятия и цехи малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока – до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки, рыбы – до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки;

6) производство фруктовых и овощных соков;

7) предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей;

8) валяльные мастерские;

9) тепличные и парниковые хозяйства;

10) предприятия по производству пива (без солодовен;

11) склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50т.;

12) склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до предприятий по переработке и хранению пищевой продукции);

13) мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;

14) цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;

15) стоянки и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;

16) хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;

17) склады горюче-смазочных материалов;

18) арендные и семейные фермы по выращиванию сельскохозяйственных животных и птиц;

19) цеха по переработке молока, в том числе по производству сыра;

20) рынки, торговые зоны во временных сооружениях;

21) все виды животноводческой деятельности;

22) все виды растениеводства, садоводства, кроме запрещенных законом;

23) все виды деятельности в сфере охотничьего хозяйства;

24) подсобные хозяйства;

25) гаражи;

26) автопарки грузового транспорта;

27) антенные поля, радио и телевизионные вышки.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков

- Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- Технологически связанные с объектами основных и условно разрешённых видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии нормативно-техническими документами;

- Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- Для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;

- Объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- Площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- Общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

- На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, разрешенных в зданиях.

- Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должны превышать 25% от площади земельного участка.

Условно разрешенные виды использования земельных участков

- Магистральные инженерные сети.

- Производства, относящиеся к I классу (санитарно-защитная зона 1000м):

1) свиноводческие комплексы;

2) птицефабрики с содержанием более 400 тыс. кур-несушек и более 3 млн. бройлеров в год;

3) комплексы крупного рогатого скота;

4) открытые хранилища навоза и помета.

- Производства, относящиеся к II классу (санитарно-защитная зона 500м):

1) свинофермы до 12 тыс. голов;

2) фермы крупного рогатого скота от 1200 до 2000 коров и до 6000 скотомест для молодняка;

3) фермы звероводческие (норки, лисы и др.);

4) фермы птицеводческие от 100 тыс. до 400 тыс. кур-несушек и от 1 до 3 млн. бройлеров в год;

5) открытые хранилища биологически обработанной жидкой фракции навоза;

6) закрытые хранилища навоза и помета;

7) склады дня хранения ядохимикатов свыше 500 т.;

8) производства по обработке и протравлению семян;

9) склады сжиженного аммиака.

- Производства, относящиеся к III классу (санитарно-защитная зона 300м):

1) фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие;

2) фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов;

3) фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн.бройлеров;

4) площадки для буртования помета и навоза;

5) склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т.;

6) обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта);

7) кролиководческие фермы;

8) цеха по переработке мяса, птицы;

Т - зоны инженерной и транспортной инфраструктур

На территории Аньковского сельского поселения Ивановской области находятся сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры, которые могут располагаться в составе всех территориальных зон.

Зонами инженерной и транспортной инфраструктур признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Разрешенные виды использования земельных участков:

- мотели для легкового и грузового автотранспорта;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- предприятия;
- учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Вспомогательные виды использования земельных участков

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств,
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования

- разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

- разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта, а также земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

- порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

Правила использования

- автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин.) должны быть размещены не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны;

- автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин.) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов.

Сооружения и устройства для хранения, парковки и обслуживания транспортных средств

1. В Аньковском сельском поселении Ивановской области должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий, исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями .

2. Общая обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

Допускается предусматривать сезонное хранение 10-15 % парка легковых автомобилей на автостоянках открытого и закрытого типа, расположенных за пределами селитебных территорий поселения;

3. Площадь застройки и размеры земельных участков для наземных стоянок следует принимать из расчета 25 м^2 на одно машиноместо;

4. Подъезды к автостоянкам не должны пересекать основные пешеходные пути, должны быть изолированы от площадок для отдыха, игровых и спортивных площадок;

5. Стоянки для хранения микроавтобусов, автобусов и грузовых автомобилей, находящихся в личном пользовании граждан, предусматриваются в порядке, установленном органами местного самоуправления;

6. Территория открытой автостоянки должна быть ограничена полосами зеленых насаждений шириной не менее 1 м, в стесненных условиях допускается ограничение стоянки сплошной линией разметки.

7. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива, предназначенных для заправки автомобилей в количестве, превышающем 500 машин в сутки, до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м.

Р - зоны рекреации и развития туризма

Зоны рекреации и развития туризма предназначены для рекреационной и культурно-оздоровительной деятельности. Рекреационные территории накладываются на другие территории, что дает возможность размещения дополнительных функций в этих зонах, а именно:

Основные виды использования земельных участков

- санатории;
- дома отдыха;
- спортивно-оздоровительные учреждения, в т.ч. детские;
- пансионаты;
- кемпинги;
- базы отдыха;
- пляжи;
- спортивные и игровые площадки;
- загородные рестораны;
- кафе;
- центры развлечения;
- пункты проката;
- зоны охраны объектов культурного наследия
- туристические маршруты.

Вспомогательные виды использования земельных участков

- автостоянки;
- необходимые инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования

- велотреки;
- авто-, мотодромы;
- ипподромы.

Общие требования

На рекреационных территориях не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

На особо охраняемых природных реакционных территориях любая деятельность осуществляется согласно статусу территории и режимам особой охраны.

Допускается размещать автостоянки, необходимые инженерные сооружения. Размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха следует принимать в соответствии с общепринятыми природоохранными требованиями.

КН – зоны охраны объектов культурного наследия*

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия. Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон регулируется Федеральным законодательством.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти области, уполномоченный в сфере охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

Государственный орган региональной исполнительной власти, уполномоченный в сфере охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

В состав зон объектов культурного наследия включены земли под объектами застройки культурного наследия и иные особо охраняемые виды земель объектов культурного наследия.

Территории объектов культурного наследия накладываются на другие территории, что дает возможность размещения дополнительных функций в этих зонах.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

- жилые дома;
- учреждения образования;
- интернаты для престарелых;
- учреждения культуры (залы встреч и собраний, кинозалы);
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- аптеки;
- поликлиники, пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты бытового обслуживания;

- мастерские по ремонту мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов);

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 1000 кв.м.;

- отделение милиции;

- малые предприятия (столярные, деревообрабатывающие мастерские);

- объекты складского назначения различного профиля; базы для хранения продукции и материалов;

- авторемонтные и автосервисные предприятия;

- административные здания, офисы, конторы организаций, фирм, компаний;

- предприятия общественного питания;

- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции;

- объекты декоративно-монументального искусства;

- малые архитектурные формы;

- санитарно-защитные мероприятия;

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;

- сады, огороды, теплицы, оранжереи;

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения интересов третьих лиц);

- сараи;

- резервуары для хранения воды;

- отдельно стоящий или встроенный гараж;

- открытая стоянка (до 15едениц техники).

Правила использования

Невыполнение гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование земель объектов культурного наследия, требований регламента сохранения объектов культурного наследия, является основанием для досрочного расторжения договоров аренды земельного участка или договоров купли-продажи объектов культурного наследия, а также принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования участком или безвозмездного срочного пользования участком объекта культурного наследия.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

В пределах земель зоны охраны объектов культурного наследия вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным историко-культурным назначением этих земель.

На территориях особо охраняемых объектов культурного наследия не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

На особо охраняемых территориях объектов культурного наследия любая деятельность осуществляется согласно статусу территории и режиму особой охраны.

Охранная зона объектов историко-культурного наследия определена разделом «**Мероприятия по сохранению объектов историко-культурного наследия**» Генерального плана Аньковского сельского поселения.

(*раздел «КН - зоны охраны объектов культурного наследия» введен решением Совета от 30.11.2016г. №83)

Статья 40. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- технологически связанные с объектами основных и условно разрешённых видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для отдыха и спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

2. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, разрешенных в зданиях.

3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория отводимая под вспомогательные виды использования, не должны превышать 25% от площади земельного участка.

4. Размещение объектов недвижимости, предусмотренных видами условно разрешенного использования не должно причинять вред окружающей среде и санитарному благополучию, причинять существенного неудобства жителям.*

(*п.4 введен решением Совета от 30.11.2016г. №83)

Статья 41. Требования и ограничения на территориях водоохранных зон.

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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.

2. Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий сельских округов и поседений устанавливаются от соответствующей береговой линии.

3. Ширина водоохранных зон, в метрах, устанавливается от их истока для следующих рек:

река Ухтохма, Кушка, Нерль, Черная речка, Туровка и река Сухода - 50 метров, для ручьев также 50 метров.

4. В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

6. 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 и 50 м для уклона три и более градуса.

Ширина прибрежной защитной полосы озер Никольское и Березовское устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

7. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

8. В границах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям, установленным пунктом 7 настоящих нормативов, запрещаются:

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

9. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 42. Земли запаса. Фонд перераспределения земель.

В составе земель разных категорий могут образовываться земли запаса. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного Кодекса.

Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1) при добровольном отказе от земельного участка;

2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 Земельного Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Положение о комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Аньковского сельского поселения Ильинского муниципального района Ивановской области

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в Аньковском сельском поселении Ильинского муниципального района Ивановской области (далее Комиссия) является постоянно действующим координационным органом при администрации Аньковского сельского поселения, созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории Аньковского сельского поселения, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Ивановской области, органов местного самоуправления, а также настоящим Положением.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Аньковского сельского поселения на основе документов градостроительного зонирования:
- создание условий для планировки территории Аньковского сельского поселения;
- участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Для выполнения задач Комиссия осуществляет следующие функции:

- обеспечение подготовки проекта Правил землепользования и застройки Аньковского сельского поселения;
- организация и проведение в установленном порядке публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Аньковского сельского поселения (в том числе по проекту внесения в них изменений), вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектам планировки и межевания территорий, вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования;
- решение вопросов в области градостроительного регулирования;
- рассмотрение заявлений и обращений по вопросам, связанным со строительством, реконструкции, реставрацией, капитальным ремонтом;
- подготовка предложений об отмене и признании утратившими силу правовых актов органа местного самоуправления Аньковского сельского поселения в области градостроительной деятельности;
- рассмотрение вопросов связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;
- рассмотрение иных вопросов, отнесенных к компетенции Комиссии.

5. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- приглашать на заседание Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.

6. В состав Комиссии входят депутаты Аньковского сельского поселения, представители Администрации Аньковского сельского поселения, контрольных, согласующих организаций, ведущих проектных институтов, иных организаций.

Состав Комиссии утверждается Главой Аньковского сельского поселения.*

(*второй абзац в редакции решения Совета от 30.11.2016г. №83)

7. Председателем Комиссии является заместитель главы Администрации Аньковского сельского поселения.

8. Заседания Комиссии проводится, как правило, не реже 1 раза в год. Заседание Комиссии проводит председатель Комиссии, а в его отсутствие заместитель председателя Комиссии. Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует более половины её состава.

Члены Комиссии участвуют в её заседаниях без права замены.

9. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывает председательствующий на заседании и лицо, ведущее протокол.

10. Организационно-техническое обеспечение Комиссии осуществляет уполномоченное лицо администрации Аньковского сельского поселения (ведение протокола, оповещение членов Комиссии, иные вопросы).

11. Решения Комиссии учитываются при подготовке в установленном порядке проектов правовых актов органов местного самоуправления Аньковского сельского поселения.*

(*п.11 в редакции решения Совета от 30.11.2016г. №83)

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;
- ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВВЕДЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДАРАЦИИ;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" от 27 декабря 2002г. №184-ФЗ;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ" от 24 июля 2007г. №221-ФЗ;
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕМ РАЗГРАНИЧЕНИЙ ПОЛНОМОЧИЙ"
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 28 января 2006г. №47 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ";
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 29 декабря 2005г. №840 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА";
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 29 января 2006г. №20 "ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЯХ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА";
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 2 июля 2005г. №80-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ", ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ЗАЩИТЕ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ (контроля)" и КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ";

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 26 января 2006г. №45 "ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ";
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 13 февраля 2006г. №83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ";
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 5 марта 2007г. №145 "О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ";
- ЗАКОН ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 14.07.2008г. №82-ОЗ "О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРИТОРИИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ";
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 06.11.2009г. №313-П "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ";
- ПОЛОЖЕНИЕ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ;
- ПОЛОЖЕНИЕ О КОМИССИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АНЬКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИЛЬИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ;

КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Карты градостроительного зонирования Аньковского сельского поселения (данная карта включена в настоящие Правила после утверждения генерального плана Аньковского сельского поселения со ссылкой на этот документ).