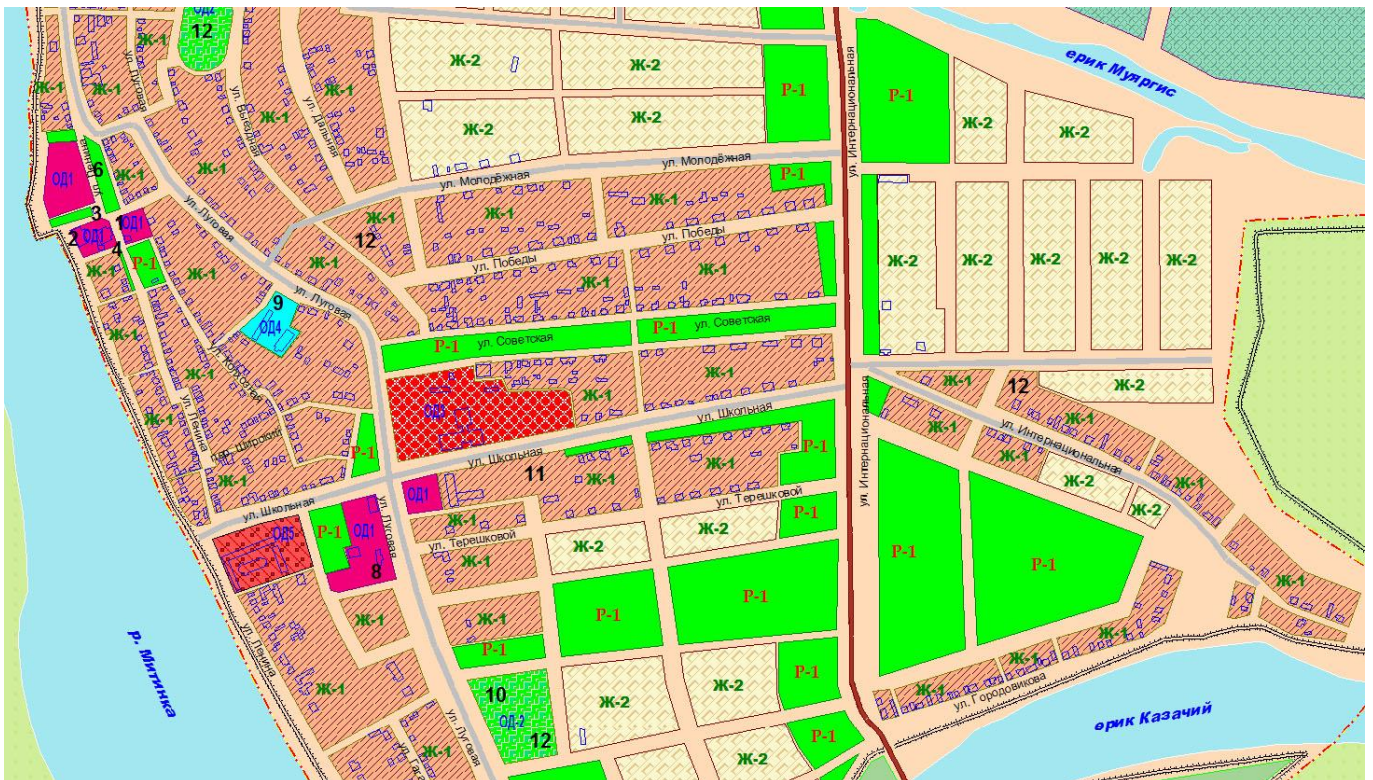


МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«Заволжский сельсовет»
ХАРАБАЛИНСКОГО РАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**
СЕЛО ЗАВОЛЖСКОЕ

ПЕРВАЯ РЕДАКЦИЯ



Гл. архитектор проекта

И.Б. Соколов

Астрахань, 2012 г.

Совет муниципального образования «Заволжский сельсовет»

Решение

от№

Об утверждении Правил землепользования и застройки села Заволжское МО «Заволжский сельсовет»

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования «Заволжский сельсовет», в соответствии с решением *постоянной комиссии по экономическому развитию муниципального образования от № ..* Совет муниципального образования

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки села Заволжское МО «Заволжский сельсовет» (прилагаются).
2. Опубликовать настоящее решение в *официальном периодическом издании нормативных правовых актов* органов местного самоуправления МО «Заволжский сельсовет».

**Глава муниципального образования
«Заволжский сельсовет»**

**Председатель Совета
муниципального образования
«Заволжский сельсовет»**

Содержание:

Глава 1. Общие положения	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	4
Статья 2. Цели Правил застройки	7
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.	7
Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом муниципального образования и документацией по планировке территории.	7
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	8
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке.....	8
Глава 2. Карта градостроительного зонирования.	9
Статья 7. Порядок установления территориальных зон	9
Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	10
Статья 9. Карта градостроительного зонирования.....	12
Статья 10. Карта зон ограничений градостроительной деятельности.....	12
Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов.....	12
Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение видов разрешенного использования физическими и юридическими лицами.	14
Статья 13. Градостроительные регламенты.	15
Статья 14. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	20
Статья 15. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	23
Статья 16. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	24
Статья 17. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры	26
Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	26
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения	28
Статья 20. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	28
Статья 21. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	29
Глава 3. Подготовка документации по планировке территории	33
Статья 22. Общие положения.....	33
Статья 23. Подготовка документации по планировке территории.....	35
Статья 24. Градостроительные планы земельных участков.....	36
Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства	37
Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	37
Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	37
Глава 5. Заключительные положения	38
Статья 27. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	38
Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила застройки.....	39
Статья 29. Ответственность за нарушение настоящих Правил	41

Утверждены
решением Совета муниципального образования
«Заволжский сельсовет»
от _____ № _____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
села Заволжское
муниципального образования «Заволжский сельсовет»
Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование – зонирование территорий населенных пунктов МО в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 ст.44 ГК РФ, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Дом жилой блокированный – здание квартирного типа с количеством этажей не более чем три, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами); каждая из квартир имеет непосредственный выход на приквартирный участок и на территорию общего пользования.

Дом жилой многоквартирный – дом, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узами или иными близкими отношениями людей.

Дом жилой усадебный – многоквартирный дом, расположенный в составе усадьбы.

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

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

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

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

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

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства – мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания); 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

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

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – жилищно-хозяйственный комплекс различной производственной направленности (животноводческой, растениеводческой, теплично-парниковой и др.) рассчитанный на обслуживание в основном силами одной семьи. Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства как на территории населенного пункта так и вне определяется ее структурной организацией и производственной специализацией. Одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

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

Объекты некапитального строительства – объекты, не имеющие фундаментов, установленные без сборки конструктивных элементов на месте, а также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

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

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

Объекты временные – сооружения любого типа, устанавливаемые подрядчиком на строительной площадке на срок, необходимый для выполнения и завершения работ.

Объект пристроенный – часть здания, расположенная вне контура его наружных стен, которая является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую стену.

Отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

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

Публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

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

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – часть территории, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) и не подлежащая приватизации.

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

Усадьба – земельный участок, в границах которого расположен комплекс жилых, хозяйственных и других построек, составляющих единое хозяйственное и архитектурное целое.

Участок земельный – часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в документах государственной регистрации.

Формирование земельного участка – мероприятия по индивидуализации земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности); 2) видов разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен; 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к таким сетям.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установление сервитута.

Статья 2. Цели Правил застройки.

Целями Правил землепользования и застройки (далее – Правил застройки) являются: - создание условий для устойчивого развития территорий населенных пунктов, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;- создание условий для планировки территории муниципального образования;- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:- публикации Правил в местных средствах информации, передача в основные библиотеки (сельские, городские, областные, библиотеки высших учебных заведений);- публикации Правил на официальном интернет-сайте администрации муниципального образования «Заволжский сельсовет» для общедоступного пользования.
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Астраханской области и муниципального образования.
4. Муниципальные правовые акты в области землепользования и застройки (кроме генерального плана), принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом муниципального образования и документацией по планировке территории.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования «Заволжский сельсовет». В случае внесения изменений в Генеральный план муниципального образования, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила

застройки. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования и Правила застройки не должны ему противоречить.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

К полномочиям Совета муниципального образования «Заволжский сельсовет» в области землепользования и застройки относится утверждение изменений в Правила застройки. К полномочиям главы администрации «Заволжский сельсовет» в области землепользования и застройки относится:

- принятие решений о назначении публичных слушаний;
- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила землепользования и застройки;
- руководство Комиссией по землепользованию и застройке;
- утверждение документации по планировке территории - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- иные полномочия.

К полномочиям администрации муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:

- подготовка проекта изменений в Правила застройки;
- внесение изменений в Правила застройки;
- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения по заявлениям физических и юридических лиц;
- подготовка рекомендаций главе администрации о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- другие полномочия.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, определяемом действующим законодательством на основании Положения о комиссии, которое утверждается главой администрации муниципального образования. Комиссия организуется при главе администрации и является коллегиальным органом. Состав комиссии определяется Положением о комиссии, с обязательным включением в нее представителей отраслевых органов администрации и органов местного самоуправления муниципального образования, курирующих вопросы имущественных

правоотношений, отношений в сфере архитектуры и градостроительства, а также вопросы экономики и инвестиционных процессов.

3. Полномочия Комиссии:

- организует проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- готовит рекомендации главе администрации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
- запрашивает необходимую информацию для реализации своих полномочий;
- подготавливает заключения главе администрации по предложениям о внесении изменений в Правила застройки;
- осуществляет другие полномочия в соответствии с Положением.

Глава 2. Карта градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты

Статья 7. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Заволжский сельсовет»;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с Генеральным планом и документацией по планировке территории муниципального образования;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- осям магистралей, улиц, проездов (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

**Кодовые
обозначения
территориаль-
ных зон**

Наименование территориальных зон

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД-1** **Зона развития культурно-административных функций**
Цель выделения:
- правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов культурно-административного назначения в сочетании с жилой застройкой;
- ОД-2** **Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**
Цель выделения:
- обеспечение правовых условий для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением крупных спортивных объектов), а также для отдыха.
Зона учебных заведений общего образования.
Цель выделения:
- ОД-3** *- обеспечение правовых условий для функционирования, развития учреждений образования на основе существующих и вновь формируемых специализированных зон.*
Зона учреждений здравоохранения
Цель выделения:
- ОД-4** *- обеспечение правовых условий для функционирования, развития объектов здравоохранения на основе существующих зон и создания новых специализированных учреждений здравоохранения с соблюдением специальных требований.*
Зона культовых сооружений
Цель выделения:
- ОД-5** *- обеспечение правовых условий для функционирования, развития объектов культового назначения на основе существующих зон с соблюдением специальных требований.*
- ЖИЛЬЕ ЗОНЫ**
- Ж-1** **Зона индивидуальной смешанной жилой застройки**
Цели выделения:
- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.

- Ж-2** **Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**
Цели выделения:
- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН-1** **Зона кладбищ**
Цель выделения:
- обеспечение правовых условий использования участков кладбищ.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- ПК-1** **Зона размещения объектов коммунального назначения**
Цель выделения:
- обеспечение правовых условий развития объектов коммунально-складского назначения в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории села; сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
- ПК-2** **Зона объектов агропромышленного комплекса**
Цель выделения:
- обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной инфраструктур не выше III класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона транспортной инфраструктуры правилами не определена

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р-1** **Зона открытых пространств**
Цели выделения:
- обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта;
- обеспечение правовых условий сохранения и развития зеленых насаждений, санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, а также зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Р-2

Зона объектов рекреации

*-обеспечение правовых условий для размещения объектов отдыха и туризма не требующих ограничений по санитарно-защитным зонам и условиям безопасности до селитебных территорий;
- создание экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения. Допускается размещение обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона сельскохозяйственных угодий

СХ-1

Цели выделения:

- обеспечение правовых условий ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Статья 9. Карта градостроительного зонирования

Статья 10. Карта зон ограничений градостроительной деятельности.

Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов

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

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 Генеральным планом муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. 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 (площадей, улиц, проездов, скверов, парков, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. 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 города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 25 настоящих Правил.

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

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-19 настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- градостроительным регламентам статей 13-19 настоящих Правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 25 настоящих Правил.

Статья 13. Градостроительные регламенты.

Общественно-деловые зоны

1. ОД-1. Зона развития культурно-административных функций

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- аптеки;
- банки, отделения банков;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- дворец бракосочетаний;
- здания высших учебных заведений и заведений среднего профессионального образования;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- зеленые насаждения, парки, скверы.
- издательства и редакционные офисы;
- кинотеатры, видео салоны;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- консульские представительства;
- жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- многоквартирные жилые дома;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- некоммерческие коммунальные предприятия.
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- танцзалы, дискотеки;
- телевизионные и радиостудии;
- торговые, торгово-развлекательные, развлекательные центры, магазины;

- туристические агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- фотосалоны;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,7 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

2. ОД-2. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аквапарки;
- бани; сауны;
- велотреки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- мотодромы, картинги;
- общественные туалеты;
- площадки экстремального спорта;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные арены (с трибунами);
- спортивные школы;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- телевизионные и радио студии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приема гостей;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- консультативные поликлиники;
- магазины;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки и гаражи на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,60 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,2 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

3. ОД – 3. Зона учебных заведений общего образования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- учебные заведения общего образования;
- учебно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.
- предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для преподавателей;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения, участковые пункты милиции;
- открытые автостоянки;

Параметры застройки:

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 45% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не менее 10% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 4; высота от уровня земли до верха кровли - не более 15 м.
5. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

4. ОД-4. Зона учреждений здравоохранения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аптеки;
- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- дома ребенка;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- консультативные поликлиники;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- поликлиники;
- приюты, ночлежные дома;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- санатории, профилактории;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортплощадки, теннисные корты;
- станции скорой помощи;
- хоспис.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Параметры застройки:

1. Площадь озеленения земельных участков – не менее 40 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 0,45 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.
4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 9; высота от уровня земли до верха кровли – не более 36 м.
5. Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; красной линией застройки – 25 м.

5. ОД-5. Зона культовых сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- церковно-приходские школы, медресе;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- хозяйственные корпуса;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- гостиницы, дома приезжих;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами обслуживания населения.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,8 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Статья 14. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Ж – 1. Зона индивидуальной смешанной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками;
- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино места на индивидуальный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- приемные пункты прачечных и химчисток
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью
- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 500 м².
2. Минимальная площадь блокированного жилого дома на одну семью – 80 м².
3. Коэффициент застройки территории – 50% + 10% благоустройство от площади земельного участка.
4. Коэффициент озеленения – не менее 30% от площади земельного участка.
5. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением от 3-х до 6 м.
6. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м;
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).
7. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
 - исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
5. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

2. Ж-2. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- приемные пункты прачечных и химчисток
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 400 м².
2. Коэффициент застройки территории – 0,6 от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,3 от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

– исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

5. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

6. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 15. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. СН-1. Зона кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- аптеки;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

Статья 16. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ПК-1. Зона размещения объектов коммунального назначения

Цель выделения:

- обеспечение правовых условий развития объектов коммунально-складского назначения в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города; сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- электроподстанции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

2. ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автобусные парки;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного транспорта;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов вредности;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- спортплощадки.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- бани;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- киоски, павильоны розничной торговли;
- магазины;
- общежития;
- отделения банков;
- поликлиники;
- почтовые отделения;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры
Настоящими правилами зоны транспортной инфраструктуры не установлены.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Представленные ниже градостроительные регламенты распространяются на земельные участки, которые имеют установленные на основе разработанной проектной документации границы.

На остальные земельные участки, отнесенные к данной зоне, градостроительные регламенты не распространяются, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

При установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

1. Р-1. Зона открытых пространств

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аквапарк;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, лодочные станции, иные сооружения;
- зеленые насаждения;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- летние театры и эстрады;
- мемориальные комплексы;
- набережные;
- общественные туалеты;
- парки;
- пляжи;
- магазины, предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- скверы, аллеи, бульвары;
- спортплощадки, стадионы;
- танцплощадки, дискотеки;
- тир;
- участковые пункты милиции;
- яхтклуб.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- объекты пожарной охраны;

- оранжереи;
- парковки перед объектами обслуживания, оздоровительных и спортивных видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- резервуары для хранения воды;
- спасательные станции;
- участковые пункты милиции;
- хозяйственные корпуса;

Условно разрешенные виды использования:

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
- гостиницы;
- площадки для выгула собак;

Параметры застройки:

Баланс территории

Территория	Разделение территории, %
Зеленые насаждения	50-65
Аллеи и дороги	10-15
Площадки	8-10
Сооружения	15-20

2.Р-2. Зона объектов рекреации

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- дома-интернаты для престарелых;
- дома ребенка, детские дома-интернаты;
- тренировочные базы,
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- административные корпуса для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- пляжи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для мусоросборников;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 не устанавливаются.

Параметры застройки:

1. Площадь земельного участка - не нормируется.
2. Количество этажей - 3 (для всех видов использования объектов капитального строительства).
3. Высота зданий, сооружений: - 12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства).
4. Коэффициент застройки территории – 0,30 от площади земельного участка
5. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,40 от площади земельного участка (для всех видов объектов капитального строительства, без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов)

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

1.СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий выделена для обеспечения правовых условий ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы при соблюдении санитарных норм;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.

Статья 20. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

В границах населенного пункта село Заволжское муниципального образования «Заволжский сельсовет» на момент разработки настоящих Правил объекты культурного наследия

не зарегистрированы. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации».

Статья 21. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 10 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 13-19 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 9 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 10 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 11 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием

процедур публичных слушаний, определенных статьей 27 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 27 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели для работающих на производстве;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электростанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 27 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного

гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн; установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны. В городах и других поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 27 настоящих Правил:

- зеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории

Статья 22. Общие положения

1. Положения настоящей статьи не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Астраханской области.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки территории как отдельных документов;
- проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе;
- проектов межевания территории как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания территории в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя(ей) земельного участка).

3. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, оценки экономического эффекта развития территории с учетом размещения планируемых объектов капитального строительства, осуществляемой уполномоченным отраслевым органом администрации города в сфере экономики, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территории разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, районов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы.

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, 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;

3) проекты межевания территории как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях установления:

- а) границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;
- б) границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения;

в) границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;
г) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

д) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального и местного значения;

е) границ зон с особыми условиями использования территории;

ж) других границ.

4) проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущем подпунктом, а также при предоставлении земельных участков для различного функционального использования и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки, а также оценка экономического эффекта развития территории с учетом размещения планируемых объектов капитального строительства, осуществляемая уполномоченным отраслевым органом администрации города в сфере экономики;

- красные линии;

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

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

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

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

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

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

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

- и другие.

Статья 23. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана муниципального образования «Заволжский сельсовет», настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов с учетом границ территории вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования по инициативе органов местного самоуправления, либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке документации по планировке;
- заказ на подготовку документации по планировке.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Задание на подготовку документации по планировке территории готовится отраслевым органом муниципального образования, уполномоченным в сфере архитектуры и градостроительства, и утверждается администрацией муниципального образования.

5. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в решении о подготовке данной документации.

6. Указанное в пункте 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

7. В течение 15 дней со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в отраслевой орган администрации, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории. Отраслевой орган администрации, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства, рассматривает названные предложения физических или юридических лиц и по результатам рассмотрения учитывает такие предложения или принимает мотивированное решение об отказе в удовлетворении таких предложений.

8. Отраслевой орган администрации, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения отраслевым органом администрации, уполномоченным в сфере архитектуры и градостроительства разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки отраслевой орган администрации, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства принимает решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования «Заволжский сельсовет» или об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку. В решении об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку указываются мотивы принятия такого решения.

9. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального образования, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

10. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

11. Отраслевой орган администрации, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства, направляет главе администрации муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава администрации муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории, и проекту межевания территории, и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в отраслевой орган администрации, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства, на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В решении об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку указываются сроки доработки такой документации.

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

Статья 24. Градостроительные планы земельных участков

Положения настоящей статьи установлены в соответствии со статьями 44, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

2. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц (правообладателей земельных участков) о выдаче градостроительного плана земельного участка.

3. К заявлению от юридического лица прилагается копия постановления Администрации муниципального образования о разрешенном использовании земельного участка (при наличии такого документа); правоустанавливающего, правоподтверждающего документа на земельный участок; технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, или информация для составления запроса на получение технических условий.

К заявлению от физического лица прилагается копия постановления Администрации муниципального образования о разрешенном использовании земельного участка (при наличии такого документа); правоустанавливающего, правоподтверждающего документа на земельный

участок, плана застройки земельного участка; технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, или информация для составления запроса на получение технических условий.

4. Уполномоченный орган в сфере архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение постановлением Администрации муниципального образования «Заволжский сельсовет».

5. Градостроительный план выдается заявителю без взимания платы.

Глава 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Положения настоящей главы установлены в соответствии со статьями 39-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Заволжский сельсовет» в сети «Интернет».

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки,

имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия, с учетом оценки экономического эффекта развития территории при размещении заявленного объекта строительства, осуществляемой уполномоченным отраслевым органом администрации города в сфере экономики, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Заволжский сельсовет».

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Заволжский сельсовет» в сети «Интернет».

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

Глава 5. Заключительные положения

Статья 27. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения муниципального образования;
- подготовки проекта изменений в Правила застройки;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального образования «Заволжский сельсовет» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории населенного пункта;

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

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

3. Глава администрации муниципального образования «Заволжский сельсовет» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава администрации определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в уполномоченный орган в сфере архитектуры и градостроительства.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования «Заволжский сельсовет», возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

5. Глава администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце втором пункта 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном пунктом 4 статьи 25 настоящих Правил, оно также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Собственно разработку проекта о внесении изменений в Правила застройки обеспечивает Комиссия.

7. Уполномоченный орган в сфере архитектуры и градостроительства в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования «Заволжский сельсовет», схемам территориального планирования Астраханской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки уполномоченный орган в сфере архитектуры и градостроительства направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе администрации МО «Заволжский сельсовет» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации муниципального образования при получении от уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием решения о необходимости проведения публичных слушаний, администрация обеспечивает опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, установленном действующим законодательством.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации муниципального образования «Заволжский сельсовет» в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила застройки и указанных в пункте 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования «Заволжский сельсовет» или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила застройки рассматривается Советом муниципального образования «Заволжский сельсовет». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет муниципального образования «Заволжский сельсовет» по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила застройки или направить проект изменений главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном пунктом 4 статьи 25 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Астраханской области, муниципального района вправе оспорить решение об утверждении

изменений в Правила застройки населенных пунктов муниципального образования «Заволжский сельсовет» в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Астраханской области и Харабалинского района, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

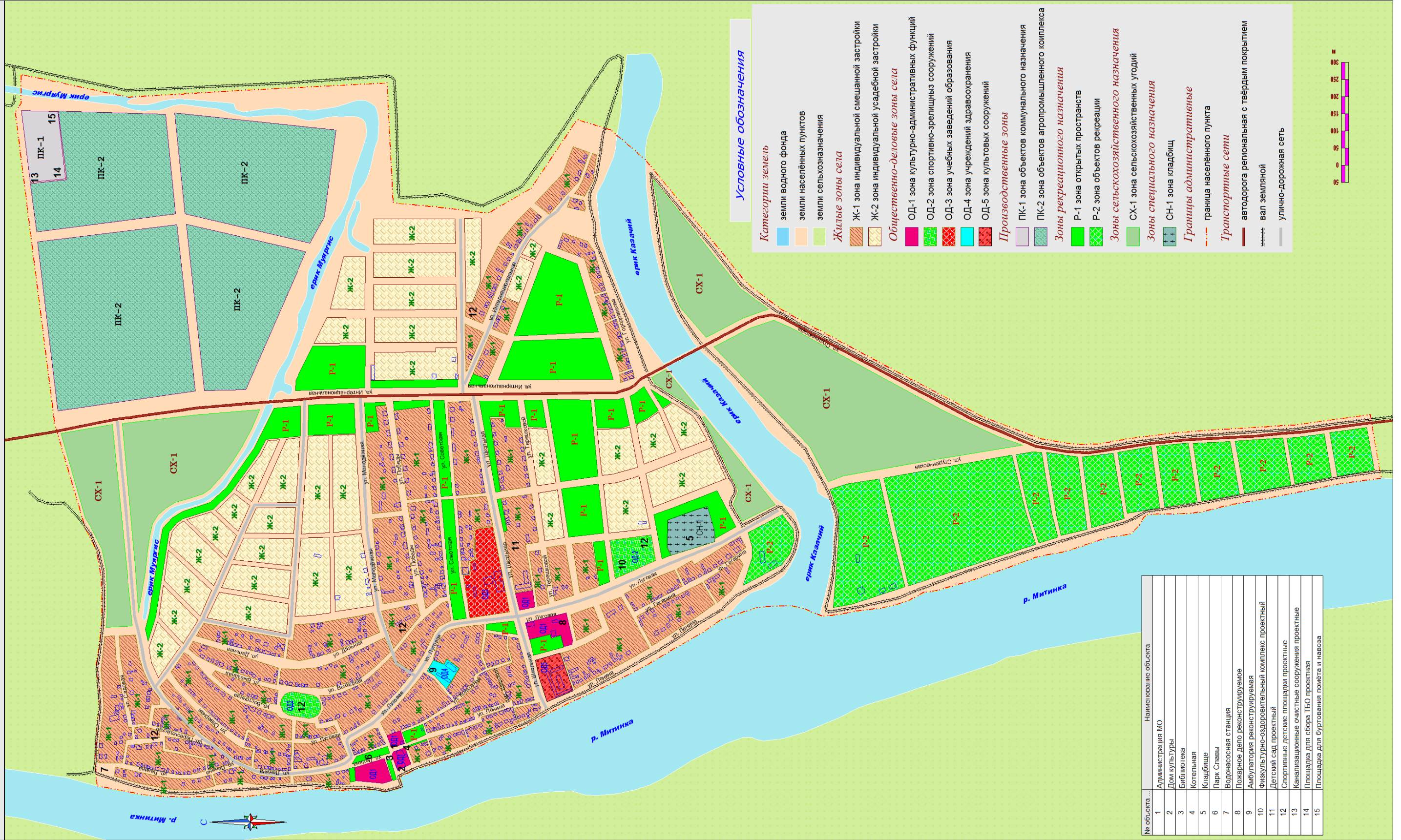
Статья 29. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации.

**ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТА
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

№ п/п	МЕРОПРИЯТИЕ	КТО ПРОВОДИТ	СРОКИ	ПРИМЕЧАНИЯ
1.	Принятие Решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования (ППЗЗ МО)	глава местной администрации		применительно ко всей территории или к его частям
2.	Утверждение состава комиссии по подготовке ПЗЗ и порядка ее деятельности	глава местной администрации		
3.	Опубликование сообщения о принятия Решения по подготовке ППЗЗ МО	глава местной администрации;	не более 10 дней	
4.	Определение исполнителя по ППЗЗ МО; заключение контракта (договора) с изготовителем проектной документации	заказчик, проектная организация		в соответствии с законодательством
5.	Предоставление исходных данных; разработка проекта	заказчик, проектная организация	согласно договорным обязательствам	с учетом предложений заинтересованных лиц;
6.	Получение проекта ПЗЗ, проверка на соответствие требованиям технического регламента	комиссия по ПЗЗ; орган местного самоуправления	определены Уставом МО	
7.	Направление проекта главе МО или в комиссию на доработку	орган местного самоуправления	определены Уставом МО	
8.	Организация мероприятий по проведению публичных слушаний	глава местной администрации	не более 10 дней	
9.	Проведение публичных слушаний по проекту ПЗЗ МО	комиссия по ПЗЗ	не менее 2-х и не более 4-х месяцев	
10.	Оформление результатов слушаний (оформление протоколов и заключения о результатах слушаний; внесение изменений в проект ПЗЗ). Представления проекта ПЗЗ главе местной администрации.	комиссия по ПЗЗ	определены Уставом МО	
11.	Принятие решения о: - направлении проекта в представительный орган местного самоуправления МО; - отклонение проекта и направление его на доработку.	глава местной администрации;	определены Уставом МО	
12.	Принятие решения об утверждении проекта ПЗЗ МО.	представительный орган местного самоуправления МО;	определены Уставом МО	

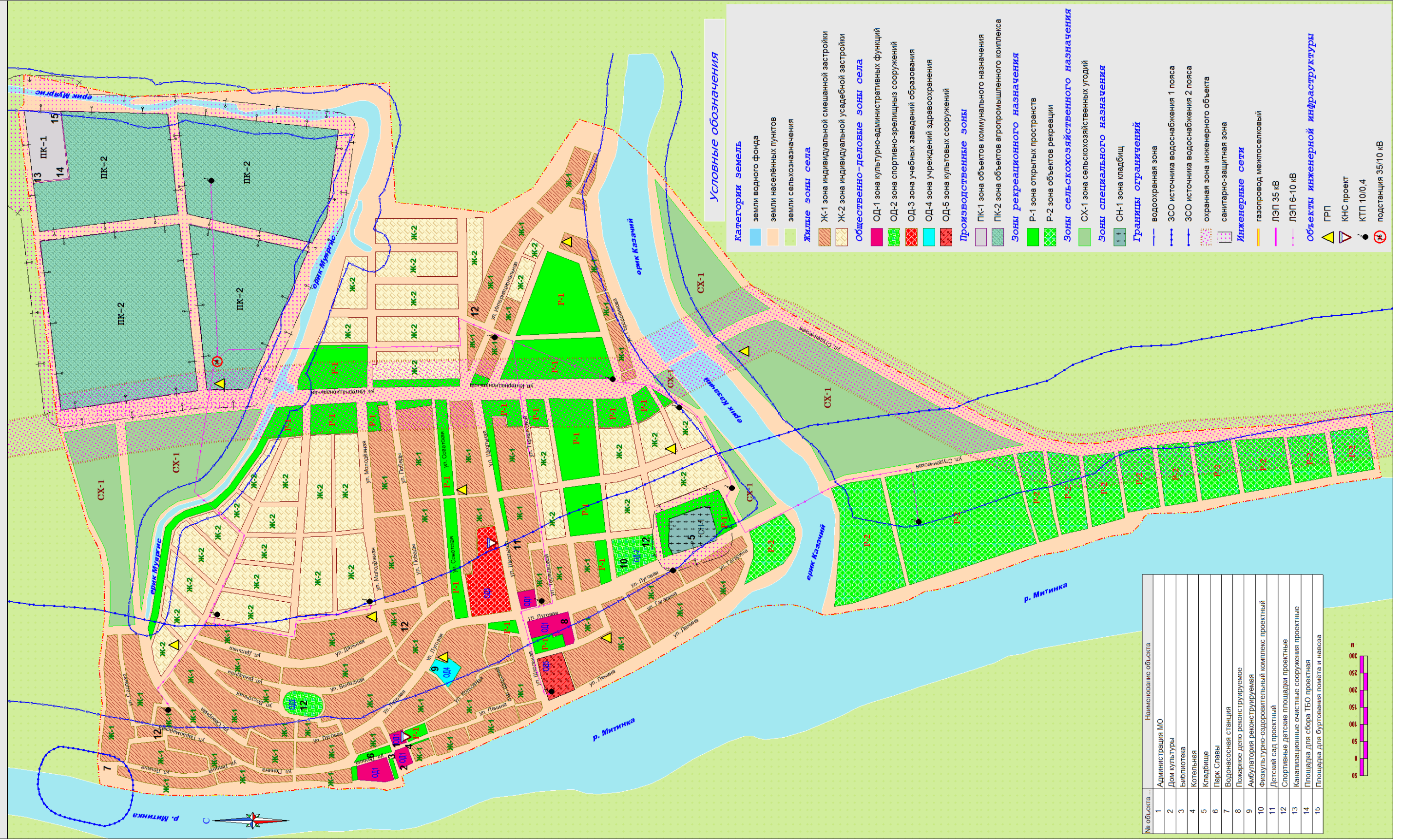
Схема градостроительного зонирования территории села Заволжское



- Условные обозначения**
- Категории земель**
- земли водного фонда
 - земли населённых пунктов
 - земли сельскохозяйственного назначения
- Жилые зоны села**
- ЖК-1 зона индивидуальной смешанной застройки
 - ЖК-2 зона индивидуальной усадебной застройки
- Общественно-деловые зоны села**
- ОД-1 зона культурно-административных функций
 - ОД-2 зона спортивно-зрелищных сооружений
 - ОД-3 зона учебных заведений образования
 - ОД-4 зона учреждений здравоохранения
 - ОД-5 зона культурных сооружений
- Производственные зоны**
- ПК-1 зона объектов коммунального назначения
 - ПК-2 зона объектов агропромышленного комплекса
- Зоны рекреационного назначения**
- Р-1 зона открытых пространств
 - Р-2 зона объектов рекреации
- Зоны сельскохозяйственного назначения**
- СХ-1 зона сельскохозяйственных угодий
- Зоны специального назначения**
- СН-1 зона кладбищ
- Границы административные**
- граница населённого пункта
- Транспортные сети**
- автодорога региональная с твёрдым покрытием
 - вал земляной
 - улично-дорожная сеть

№ объекта	Наименование объекта
1	Администрация МО
2	Дом культуры
3	Библиотека
4	Котельная
5	Кладбище
6	Парк Славы
7	Водонасосная станция
8	Пожарное дело реконструируемое
9	Амбулатория реконструируемая
10	Физкультурно-оздоровительный комплекс проектный
11	Детский сад проектный
12	Спортивные детские площадки проектные
13	Канализационные очистные сооружения проектные
14	Площадка для сбора ТБО проектная
15	Площадка для буртования помета и навоза

Схема зон ограничений градостроительной деятельности села Заволжское



Условные обозначения

- Категории земель**
 - земли водного фонда
 - земли населённых пунктов
 - земли сельхозназначения
- Жилые зоны села**
 - ЖК-1 зона индивидуальной смешанной застройки
 - ЖК-2 зона индивидуальной усадебной застройки
- Общественно-деловые зоны села**
 - ОД-1 зона культурно-административных функций
 - ОД-2 зона спортивно-зрелищных сооружений
 - ОД-3 зона учебных заведений образования
 - ОД-4 зона учреждений здравоохранения
 - ОД-5 зона культурных сооружений
- Производственные зоны**
 - ПК-1 зона объектов коммунального назначения
 - ПК-2 зона объектов агропромышленного комплекса
- Зоны рекреационного назначения**
 - Р-1 зона открытых пространств
 - Р-2 зона объектов рекреации
- Зоны сельскохозяйственного назначения**
 - СХ-1 зона сельскохозяйственных угодий
- Зоны специального назначения**
 - СН-1 зона кладбищ
- Границы ограничений**
 - водоохранная зона
 - ЗСО источника водоснабжения 1 пояса
 - ЗСО источника водоснабжения 2 пояса
 - охранная зона инженерного объекта
 - санитарно-защитная зона
- Инженерные сети**
 - газопровод межпоселковый
 - ЛЭП 35 кВ
 - ЛЭП 6-10 кВ
- Объекты инженерной инфраструктуры**
 - ГРП
 - КНС проект
 - КТП 10/0,4
 - подстанция 35/10 кВ

№ объекта	Наименование объекта
1	Администрация МО
2	Дом культуры
3	Библиотека
4	Котельная
5	Кладбище
6	Парк Славы
7	Водонасосная станция
8	Пожарное дело реконструируемое
9	Амбулатория реконструируемая
10	Физкультурно-оздоровительный комплекс проектный
11	Детский сад проектный
12	Спортивные детские площадки проектные
13	Канализационные очистительные сооружения проектные
14	Площадка для сбора ТБО проектная
15	Площадка для буртования помета и навоза

