



ГЛАВА САННИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
Ульчского муниципального района Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.07.2009 № 19  
с. Большие Санники

Об утверждении Типовых Правил землепользования и застройки  
Санниковского сельского поселения и межселенных территорий

В целях оперативного решения вопросов, связанных с исполнением действующего законодательства, и для исполнения органами местного самоуправления обязанностей по принятию правил землепользования и застройки до 1 января 2010 года  
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемые типовые Правила землепользования и застройки Санниковского сельского поселения и межселенных территорий.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования в «Вестнике местного самоуправления».

Глава сельского поселения

В.П. Наумова

Расс.  
Секрет.  
20.07.09

**ТИПОВЫЕ ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
САННИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
И МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
(НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

Часть 1

**ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
САННИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И  
МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Типовые Правила землепользования и застройки Санниковского сельского поселения межселенных территорий (далее – Правила) является методической основой для формирования правового регулирования градостроительства Санниковского сельского поселения и межселенных территорий – Правил землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории.

Правила определяют примерные виды (этапы) работ по разработке Правил и карт зонирования территорий Санниковского сельского поселения, состав и содержание материалов зонирования. В конкретных поселениях эти вопросы уточняются с учётом местных условий, нормативных правовых и нормативно – технических документов Хабаровского края и Ульчского муниципального района в области градостроительства и землепользования.

Правила землепользования и застройки являются местным правовым актом прямого действия на территории поселения, регламентирующим градостроительную деятельность, устанавливающим порядок правового регулирования комплексного развития, использования и организации территории, определяющим правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности, а также отношений и разрешения споров между участниками градостроительной деятельности на территории поселения.

Правила землепользования и застройки Санниковского сельского поселения и межселенных территорий разработаны с учётом основных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательства Российской Федерации об охране памятников истории и культуры и окружающей среды, других законов и нормативных актов, основных положений строительных норм и правил по градостроительству.

**Раздел 1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в типовых Правилах Землепользования и застройки**

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

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

**Блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

**Виды разрешённого использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Временный объект** – специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

**Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территории поселения (генеральный план поселения, проект черты поселения, другая документация), а



также о застройке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки, другие проекты).

**Градостроительный регламент** – совокупность установленных Правилами видов и параметров разрешённого использования земельных участков иных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой из зон, зафиксированных на карте правового зонирования поселения.

**Дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные (по отношению к видам разрешённого использования недвижимости и параметрам разрешённого строительства, установленным Правилами) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учётом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

**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.

**Зона (территориальная зона)** – часть поселения, применительно к которой и соответственно ко всем земельным участкам и иным объектам недвижимости, там расположенным, устанавливается единый градостроительный регламент разрешённого использования и строительного изменения объектов недвижимости.

**Зонирование** с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирование-правил землепользования и застройки-посредством разделение территории поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

**Изменение использования недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нём, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, помещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

**Кондоминиум** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нём жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

**Красные линии** – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населённого пункта от земель общего пользования, предназначенного для организации автомобильных дорог, улиц, проездов и площадей.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание** – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

- 1) Правилами для воответствующих территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования поселения,
- 2) Строительными нормами и правилами для определённых видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных Правилами; строительство на земельном участке имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**Недвижимость** – земельные участки и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты помещения которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

**Некапитальный объект** – здание или сооружение, у которого отсутствуют или не соответствуют параметрам или характеристикам, установленным государственными нормами, правилами, стандартами (при расчёте для местных условий), один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля) или объект, характеристики которого выходят за нижнюю группу капитальности, предусмотренную Общей частью к Сборникам укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.



**Общее зональное согласование** – согласование, необходимое для видов использования недвижимости, которые в характеристиках территориальных зон определены как основные разрешённые виды либо как сопутствующие основным видам разрешённого использования недвижимости.

**Отклонение от Правил** – санкционированное (в порядке, установленном Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешённого строительства-высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Правила землепользования застройки** – нормативный правовой акт, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе градостроительной документации и включает графические материалы (кодовые обозначения и границы территориальных зон различного назначения) текстовые материалы.

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

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объёмно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройство их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие с градостроительной документацией для массивов территории) и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании Правил и градостроительной документации в случаях, когда это определяется общественными интересами.

**Разрешённое использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами.

**Собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

**Территории общего пользования** – территории поселения, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоёмами и другими объектами, предназначенными для обеспечения общественных интересов и потребностей населения.

**Специальное зональное согласование** – согласование, необходимое для использования недвижимости в целях, которые определены в характеристиках территориальных зон как условно разрешённые и требующие специальных согласований.

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

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими)

## Статья 2. Назначение и область применения Правил

1. Правила – нормативный правовой документ, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила основаны на градостроительном зонировании и разработаны в целях:

- реализации планов и программ развития территории сельского поселения, межселенных территорий, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природой и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

2. Правила регулируют градостроительную деятельность органов государственной власти, органа местного самоуправления, физических и юридических лиц на основе:



- карт градостроительного зонирования поселения, градостроительных регламентов по видам разрешённого использования и параметрам допустимых строительных изменений недвижимости;
- межевания территорий поселений на земельные участки, формирования земельных участков как объектов недвижимости;
- согласования целевого использования земельных участков, строительных намерений собственников недвижимости и инвесторов на основе правового зонирования;
- предоставления разрешений на строительство;
- обеспечения открытости и доступности для граждан информации о градостроительном зонировании и застройке территории поселений, участие граждан в принятии решений по этим вопросам;
- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- установление оснований для органов власти, судебных органов власти, судебных органов при принятии решений по спорным вопросам землепользования и застройки;
- обоснование принятия решений органов власти об ограничении использования и строительных изменений недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам, а также для установления публичных сервитутов;
- установления порядка внесения в Правила дополнений и изменений, а также принятия решений об отклонении от Правил.

3. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надёжности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселений в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Правила обязательны для органов государственного контроля, местного самоуправления поселений (должностные лица в пределах их компетенции), физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование и строительные изменения недвижимости, регулируемые иными правовыми актами:

- территории градостроительной деятельности особого регулирования федерального и краевого значения;
- объектов, имеющих статус памятников истории и культуры, особо охраняемых природных объектов.

6. Согласование и разрешения на осуществление градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков, предоставленные Правительством Хабаровского края, администрацией Санниковского сельского поселения до введения в действие настоящих Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке согласований и разрешений не истёк.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Администрация Санниковского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах информации или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
- создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих и их состав документов и приложений) в межведомственной комиссии по землепользованию и застройке, в отделе капитального строительства и архитектуры;
- предоставления физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и /или из фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном статьёй 11 настоящих Правил.

## Раздел 2. ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Статья 4. Состав документов градостроительного зонирования**

1. Документы градостроительного зонирования состоят из:



- градостроительных регламентов (текстовой части) – описание видов разрешённого использования земельных участков и допустимых параметров строительных изменений недвижимости, а также ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям;
- карт (схем) или планов зонирования (графическая часть), иллюстрирующих границы территориальных зон с указанием их кодового обозначения, а также карт (схем) или планов зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости с указанием ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям.

## Статья 5. Градостроительные регламенты

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливают виды разрешённого использования и параметры допустимых строительных изменений недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой территориальной зоны (подзоны).

2. Разрешённым считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешённого использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны), обозначенной на генеральной карте (схеме);
- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории и культуры для соответствующих зон;
- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим или санитарно-гигиеническим условиям для соответствующих зон;
- дополнительным градостроительным регламентам по специальным ограничениям для соответствующих зон;
- обязательным требованиям надёжности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

3. Градостроительный регламент по видам разрешённого использования недвижимости включает:

- основные виды разрешённого использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- сопутствующие виды разрешённого использования недвижимости, которые по отношению к основным видам являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида сопутствующий вид использования не является разрешённым, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным видам и/или местам (условиям) расположения недвижимости;
- условно разрешённые виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных зональных согласований в порядке статьи 11 Правил.

4. Для каждой зоны, выделенной на генеральной карте (схеме), устанавливается, как правило, несколько видов разрешённого использования недвижимости.

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

6. Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения застройки, размещение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 11 Правил.

7. Градостроительные регламенты по параметрам строительных изменений недвижимости не устанавливаются в случаях проведения капитального ремонта, реконструкции и реставрации существующих зданий и сооружений без изменения вида их использования (функционального назначения), габаритов и/или архитектурного облика, иных действий, не имеющих последствий в части изменений городской среды и не затрагивающих интересы третьих лиц, в том числе: текущий ремонт зданий и сооружений; внутренние перепланировки зданий; отделочные работы, работы по инженерному и технологическому переоборудованию зданий и сооружений; строительство временных зданий и сооружений.

8. Градостроительный регламент, установленный для каждого вида территориальной зоны, подзоны, применяется в равной мере ко всем расположенным в них объектам недвижимости.

Исключение составляют:

- состоящие в официальных списках памятники истории и культуры, в отношении которых уполномоченным органом охраны памятников истории и искусства принимаются решения о



параметрах и характеристиках реставрации, реконструкции объектов историко-культурного наследия в индивидуальном порядке, согласно законодательству об охране и использованию памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы, особо охраняемые природные территории, решения по которым принимаются органом по охране природы в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;
- объекты недвижимости, для которых права владения, пользования и строительных преобразований предоставлены до вступления в силу Правил.

По параметрам разрешённого использования градостроительные регламенты могут включать: размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков и расположенных на них объектов недвижимости, по фронту улиц (проездов);

отступы построек от границ земельных участков;

предельную (минимальные и/или максимальные) этажность (высоту) построек;

процент застройки участков – отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков;

коэффициент использования земельных участков – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

иные характеристики.

Виды. Предельные значения и сочетания параметров устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне карты правового зонирования.

9. Владельцы недвижимости имеют право выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные для соответствующих видов территориальных зон, а также менять один вид разрешённого использования недвижимости на другой вид в следующем порядке:

- в случае если изменение одного вида разрешённого использования недвижимости на другой вид связано с конструктивными преобразованиями объектов, необходимо получение разрешения на строительство в порядке, установленном статьёй 23 Правил, с последующей регистрацией (учётом) нового вида использования объекта недвижимости в установленном порядке;
- в случае если изменение одного вида разрешённого использования недвижимости на другой не связано с конструктивным преобразованием объектов, владелец недвижимости ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на недвижимость, а также в документы учёта недвижимости, уведомляя об этом орган строительства и архитектуры, орган по землеустройству, орган по управлению имуществом;
- в случае изменения разрешённого вида использования на условно разрешённый применяются процедуры специальных согласований (статья 11 Правил).

## Статья 6. Генеральная карта (схема) зонирования

1. Генеральная карта (схема) зонирования разрабатывается на основе утверждённого генерального плана или концепции генерального плана в М:1:5000 (1:10000) на всю территорию поселения, в границах его черты, или часть поселения.

В генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территориальные зоны по основному виду разрешённого использования недвижимости, расположенные в границах каждой зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных и иных режимных объектов, прочие территории, а также территории, резервируемые для государственных и муниципальных нужд. В генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территориальные зоны по основному виду разрешённого использования недвижимости, расположенные в границах каждой зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных и иных режимных объектов, прочие территории, а также территории, резервируемые для государственных и муниципальных нужд. В генеральной карте (схеме) могут устанавливаться основные параметры допустимых строительных изменений недвижимости, характеризующие общие принципы допустимых строительных изменений недвижимости, характеризующие общие принципы застройки территориальной зоны: плотность, этажность застройки, особые требования к архитектуре зданий и сооружений.

Границы территориальных зон устанавливаются: по границам микрорайонов, кварталов, иных планировочных единиц, красным линиям, границам крупных земельных участков (площадью не менее 0,25 га), границам полос отвода железных, автомобильных дорог, технических зон инженерных коммуникаций, линиям естественных рубежей, городской черты, по иным линиям и границам, зафиксированным на схеме. Границы территориальных зон устанавливаются для территорий не менее 1,0 га.

На генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территории особого регулирования градостроительной деятельности федерального, краевого и муниципального значения.

Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в генеральной карте (схеме) зонирования, устанавливаются на основе схем функционального и строительного зонирования и технико-экономических показателей концепции генерального плана или генерального плана.



### Раздел 3. ОРГАНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

#### Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования застройки поселения на основе градостроительного зонирования территории формируется комиссия по землепользованию и застройке поселения (далее - Комиссия)

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом.

Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии согласно постановлению главы Снниковского сельского поселения.

##### 2. Комиссия:

- организует последовательное формирование и совершенствование системы правового регулирования землепользования и застройки, обеспечивает постоянное действие Правил, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений по процедурам согласно разделу 9;
- координирует деятельность органов администрации поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки;
- проводит публичные слушания и принимает по их результатам рекомендации главе администрации поселения в соответствии со статьёй 12 Правил;
- контролирует соблюдение Правил всеми субъектами градостроительной деятельности.

#### Статья 8. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки

Регулирование землепользования и застройки поселений в сфере действия настоящих Правил наряду с Комиссией в рамках своей компетенции осуществляют администрация Ульчского муниципального района и территориальные федеральные органы государственного контроля и надзора:

- орган по архитектуре и градостроительству (в случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства муниципальному району - отдел капитального строительства и архитектуры) - в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам предоставления общих зональных согласований и подготовки разрешений на строительство;
- орган по земельным ресурсам и землеустройству (территориальный отдел управления Роснедвижимости, сектор по распоряжению земельными ресурсами муниципального района) - в части кадастрового учёта земельных участков и государственного и муниципального контроля по использованию и охране земель;
- орган по контролю, охране и использованию памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры, установленным в соответствующем разделе Правил;
- орган по охране природы - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям экологии и охраны природы, установленным в соответствующем разделе Правил;
- учреждение санитарно-эпидемиологического надзора - в части соблюдения санитарно-гигиенических норм;
- орган пожарного надзора - в части соблюдения противопожарных норм;
- орган по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям - в части мероприятий и ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями техногенного характера, опасных природных процессов и явлений, чрезвычайных экологических ситуаций.

Иные органы осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами и положениями об этих органах, утверждёнными в установленном порядке.

### Раздел 4. ЗОНАЛЬНЫЕ СОГЛАСОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Зональные согласования (общие и специальные) использования и строительных изменений недвижимости осуществляются при проведении работ по формированию земельных участков как объект недвижимости в соответствии со статьёй 30 Земельного кодекса РФ.

##### 2. Основаниями для согласований являются:

- виды разрешённого использования и допустимые параметры строительных изменений недвижимости, установленные настоящими Правилами;
- ограничения по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям;



- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;
- утверждённые проекты планировки и застройки территории (кварталов, микрорайонов, районов), проекты межевания, иная градостроительная документация в части красных линий существующих проектируемых границ земельных участков, публичных сервитутов, иных ограничений в использовании и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости.

3. Согласования намерений застройщиков по использованию и строительным изменениям недвижимости подразделяются на:

- общее зональное согласование;
- специальное зональное согласование.

Общее зональное согласование требуется для видов использования недвижимости, которые в характеристиках территориальных зон определены как основные разрешённые виды либо как сопутствующие основным видам разрешённого использования недвижимости.

Специальное зональное согласование требуется для использования недвижимости в целях, которые определены в характеристиках территориальных зон как условно разрешённые и требующие специальных согласований.

4. Зонального согласование не требуется для изменения одного вида разрешённого использования на другой вид разрешённого использования недвижимости, для несущественных изменений недвижимости, при условии, что эти действия не связаны с изменениями физических параметров и конструктивных характеристик объекта недвижимости (пункт 7 статьи 5).

Зонального согласования также не требуется для строительных изменений недвижимости, осуществляемых правообладателями земельных участков и иных объектов недвижимости в соответствии с утверждённым проектом застройки либо при предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с утверждённым проектом застройки.

5. Согласования использования и строительных изменений объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, особо охраняемыми природными объектами, осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры и законодательством об охране окружающей среды.

6. Срок действия общего и специального согласований — три года, если согласованием не оговариваются особые условия по срокам. Если в течение этого срока заявитель не приступит к освоению участка, срок согласования может быть продлён при условии, что градостроительные регламенты, касающиеся данного участка, не изменились.

7. В структуре администрации Ульчского муниципального района вопросы рассмотрения заявок и подготовки зональных согласований координирует отдел капитального строительства и архитектуры.

## Статья 10. Общее зональное согласование

1. Общее зональное согласование предоставляется застройщикам органом местного самоуправления поселения, структурным подразделением администрации, курирующим вопросы архитектуры и градостроительства, либо в случае передачи полномочий в области градостроительства сельским поселениям Ульчскому муниципальному району, отделом капитального строительства и архитектуры.

2. Застройщик, либо орган, уполномоченный на выполнение работ по формированию земельных участков, предназначенных для выставления их на торги или для предоставления в аренду по заявкам граждан или юридических лиц, обращается в орган местного самоуправления поселения, либо в случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства муниципальному району в администрацию Ульчского муниципального района за получением общего зонального согласования. К заявке прилагаются сведения об объекте строительства.

3. Сведения о предполагаемом объекте строительства должны обеспечивать возможность проверки соответствия указанных к заявке намерений заявителя требованиям Правил.

Администрация поселения вправе запрашивать от заявителя иные необходимые сведения.

4. Администрация поселения в течение 20 дней или в иной срок, оговоренный с заявителем, принимает решение о предоставлении или мотивированном отказе в предоставлении общего зонального согласования. Если в течение указанного срока заявителю не было представлено письменное уведомление о согласовании или письменный мотивированный отказ в согласовании, то согласование считается состоявшимся.

Документ (справка) об общем зональном согласовании действителен до изменения регламентов в данной территориальной зоне или её части, принимаемых в соответствии с настоящими Правилами.

5. В случаях, когда земельный участок расположен в границах ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и иным требованиям (зафиксированным в соответствующих разделах Правил), орган по архитектуре и градостроительству направляет в орган по охране и использованию памятников истории и культуры и в орган по охране природы запросы о предоставлении письменных заключений по ограничениям использования и строительных преобразований недвижимости в установленном порядке. В этих случаях общая продолжительность периода принятия решения о предоставлении общего зонального согласования составляет 30 дней. По согласованию с заявителем может устанавливаться иной срок.



6. В письменном уведомлении об отказе в предоставлении общего зонального согласования заявителю в соответствующих случаях сообщается, что для реализации его строительных намерений требуется получение специального зонального согласования, разрешения на отклонение от Правил, изменение плана зонирования.

7. Отказ в предоставлении общего зонального согласования может быть обжалован в Комиссию по землепользованию и застройке, которая принимает решение по результатам общественных слушаний. Отказ Комиссии утверждается главой администрации поселения. Отказ в предоставлении общего зонального согласования может быть обжалован в суде гражданами и юридическими лицами, по заявке которых осуществляется формирование земельных участков как объектов недвижимости.

8. Общее зональное согласование является основанием для завершения работ по формированию земельного участка, проведению кадастрового учёта с последующим выставлением его на торги (ст.30-ст.38 Земельного кодекса РФ) или предоставлением его в аренду без проведения торгов по заявкам граждан и юридических лиц в порядке, установленном требованиями земельного и градостроительного законодательства.

9. Победитель торгов (собственник земельного участка) или арендатор земельного участка (если земельный участок предоставляется без проведения торгов) осуществляет разработку проектной документации на строительство объекта и после утверждения проектной документации получает разрешение на строительство в порядке, установленном ст.23 Правил.

10. Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на строительство осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

### Статья 11. Специальные зональные согласования

1. Специальные зональные согласования предоставляются застройщикам администрацией поселения на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке.

2. Для получения специального согласования застройщик либо орган, уполномоченный на ведение работ по формированию земельных участков, на основании заключения органа местного самоуправления сельского поселения и структурного подразделения, курирующего вопросы архитектуры и градостроительства, или в случае передачи полномочий в области градостроительства, органа местного самоуправления муниципального района обращается в Комиссию по землепользованию и застройке с заявкой о предоставлении специального зонального согласования.

3. Комиссия информирует граждан о состоявшемся запросе о специальном зональном согласовании.

4. Орган по архитектуре и градостроительству поселения, либо муниципального района:

- подготавливает письменное заключение по предмету запроса;
- запрашивает письменные заключения от органов государственного контроля и надзора по охране и использованию памятников истории и культуры, охране природы и окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, иных уполномоченных органов.

Письменные заключения органов государственного контроля и надзора представляются в поселение, либо, (в случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства муниципальному району) района в двухнедельный срок и направляются в Комиссию для подготовки публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении специального зонального согласования принимается Комиссией по землепользованию и застройке поселения или администрации района по результатам рассмотрения письменных заключений, указанных в части 4 статьи 11, и публичных слушаний, проводимых в порядке, установленном статьёй 12 Правил.

Специальное зональное согласование может быть предоставлено с предъявлением условий по корректировке строительных намерений застройщика или без предъявления таких условий.

6. Решение о предоставлении специального зонального согласования или об отказе в предоставлении такого должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявки.

При проведении работ по формированию земельных участков по заявкам граждан или юридических лиц отказ в предоставлении специального зонального согласования может быть обжалован в суде.

7. Специальное зональное согласование является основанием для завершения работ по формированию земельного участка, кадастрового учёта с последующим проведением торгов или принятием решения администрацией поселения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов по заявкам граждан и юридических лиц в порядке, установленном действующим земельным и градостроительным законодательствами РФ.

8. Победитель торгов (собственник земельного участка) или арендатор земельного участка, предоставленного решением администрации поселения по заявлению гражданина или юридического лица без проведения торгов, осуществляет разработку проектной документации на строительство объекта и после ее утверждения получает разрешение на строительство в порядке, установленном ст.23 настоящих Правил.

9. Разработка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на строительство осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

### Статья 12. Публичные слушания



1. При получении проекта Правил из органа местного самоуправления, определённого муниципальным образованием, глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта.

2. Публичные слушания по проекту Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом поселения, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Публичные слушания проводятся с целью информирования граждан и юридических лиц и обеспечения их участия в принятии решений по землепользованию и застройке по вопросам:

- согласование градостроительной документации – генерального плана (концепции) развития поселения, проекта планировки отдельных частей территории, генеральной карты (схемы) и детальных планов правового зонирования территории поселения до их утверждения;
- предоставление специальных зональных согласований;
- изменения и дополнение Правил.

4. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее 10 дней до даты их проведения. Оповещение даётся в форме:

- публикаций в местной газете;
- объявлений по местному радио и /или телевидению;
- вывешивания объявлений в здании сельской администрации

5. Оповещение должно содержать информацию:

- о характере обсуждаемого вопроса;
- о дате, времени и проведения публичных слушаний;
- о дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде испрашиваемого использования и т.д.)

6. В процессе слушаний ведётся протокол. Итоги слушания и принятое Комиссией решение публикуется в администрации поселения.

## Раздел 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья.13. Работы по формированию земельных участков

1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- проект границ;
- разрешённые виды использования недвижимости, параметры разрешённых строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения об обеспечении земельного участка объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- публичные сервитуты (при необходимости)

2. Комплект сведений и документов о формировании земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков ( в случае размещения участка в сложившейся застройке)
- материалы выноса границ земельного участка в натуру;
- градостроительный план;
- общее или специальное зональное согласование;
- расчёт убытков собственника или землепользователя с учётом упущенной выгоды или потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, связанных с изъятием земли, прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки;
- оценочную ведомость на недвижимость, передаваемую застройщику и подлежащую сносу;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и расчёт платы за подключение к ним;
- решение собственника земли о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов)
- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приёме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счёт средств:

- бюджета района, сельского поселения (средств, поступающих от централизации земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе.



## Статья 14. Межевание территории

1. Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций, зелёных насаждений, иных территорий общего пользования, а также железных, автомобильных дорог и других видов внешнего транспорта не проводится.

2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа. В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормальной эксплуатации объектов недвижимости, с учётом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользований, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков в собственность (за плату и бесплатно) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются в порядке статьи 33 Земельного кодекса РФ.

5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормами или нормативными правовыми актами поселения, то и в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены при наличии свободных земель до нормативных размеров.

6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты (ст. 15 настоящих Правил)

8. Разработка, согласование и утверждение проектов межевания осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

## Статья 15. Установление публичных сервитутов

1. В границах поселений публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются администрацией сельского поселения в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства.

2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документации по планировке территории.

3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на детальных планах зонирования, в проектах границ земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учёта недвижимости.

## Статья 16. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выполняется применительно к застроенным или предназначенным для строительства земельным участкам. Подготовка градостроительного плана осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

В составе градостроительного плана указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте, информация о всех предусмотренных данных регламентом видах разрешённого использования земельного участка;
- 5) информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства;
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;



- 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 8) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд.
2. Формы градостроительного плана земельного участка установлена Правительством РФ.

## Раздел 6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ

Статья 17 Общие положения, относящиеся к ранее предоставленным правам

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

- расположены вне створ красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для строительства улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций;
- имеют вид/виды использования, которые не являются разрешёнными для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота/этажность, процент застройки, коэффициент использования участка) установленных Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 18. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, не соответствующие Правилам, могут использоваться без установления срока приведения этих объектов в соответствие с Правилами.

2. Исключение составляют объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно Правилам и обязательным нормативам (стандартам), сохранение и использование которых опасно для жизни и здоровья людей или наносит вред природной и культурно-исторической среде. Применительно к этим объектам распоряжением главы администрации поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

3. Все изменения не соответствующих Правилам объектов, включая изменения видов их использования и строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Несоответствующий вид использования не может быть изменён на иной несоответствующий вид использования.

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

4. Применительно к земельным участкам, которые не соответствуют Правилам ввиду их небольшого размера и усложнённой конфигурации участка (что затрудняет их эффективное использование), допускается увеличивать степень несоответствия, но только при условии получения разрешения на отклонения от Правил в порядке, определённом разделом 10.

## Раздел 7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ (ИЗЪЯТИЕ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 19. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

1. Сформированные в соответствии с требованиями раздела 5 Правил земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам:

- на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации поселения или Правительства Хабаровского края без предварительного согласования мест размещения объекта;
- на бесконкурсной основе (без проведения торгов, конкурсов, аукционов) по заявкам граждан и юридических лиц, без предварительного согласования мест размещения объектов (для территории, имеющих утверждённые документы правового зонирования) и с предварительным согласованием мест размещения объектов (для территории, не имеющих утверждённые документы градостроительного зонирования).

2. Общий порядок предоставления земельных участков или прав их аренды на торгах (конкурсов, аукционах), на бесконкурсной основе (без проведения торгов, конкурсов, аукционов) установлен нормами земельного законодательства РФ.

3. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.



## Раздел 8. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И СТРОИТЕЛЬНЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Положения настоящего раздела распространяются на объекты недвижимости, не включённые в официальные списки недвижимых памятников истории и культуры, особо охраняемых природных объектов.

Контроль применительно к этим объектам осуществляется на основе законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры, охране природы.

### Статья 20. Основания для осуществления контроля

Основаниями для осуществления контроля за использованием и строительными преобразованиями объектов недвижимости являются:

- настоящие Правила в части характеристик территориальных зон, выделенных в генеральной карте (схеме) и детальных планах зонирования – видов и параметров разрешённого использования и допустимых строительных изменений недвижимости, характеристик зон ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям, а также процедур производства строительных изменений недвижимости;
- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;
- утверждённые проекты планировки и застройки, проекты межевания территории (кварталов, микрорайонов), иные документы – в части установленных красных линий, существующих и проектируемых границ земельных участков, обязательных требований к разработке, согласованию и экспертизе проектной документации.

### Статья 21. Виды контроля

- Контроль за использованием и строительными преобразованиями недвижимости проводится в виде:
- обследований земельных участков, зданий и сооружений, других существующих и находящихся в стадии строительства, реконструкции и благоустройства объектов недвижимости, независимо от форм собственности, а также земельных участков, занятых объектами обороны, иными специальными объектами (с учётом установленного режима их посещения) – в целях проведения государственного контроля за использованием изъятых земель;
  - проверок намерений владельцев по строительному изменению объектов недвижимости (предоставляемых в форме схем застройки участков) в части соответствия настоящим Правилам (спискам видов и значениям параметров разрешённого использования и строительного преобразования недвижимости, требованиям охраны памятников истории и культуры, охраны природы, санитарно-гигиеническим и иным требованиям) с предоставлением общего зонального согласования или специального зонального согласования – в случаях установления факта указанного соответствия;
  - проверок проектной документации на соответствие государственным строительным нормам и правилам, иным обязательным стандартам и требованиям – при выдаче разрешения на строительство;
  - инспекций в процессе производства строительных работ, осуществления приёмки законченных строительством объектов в эксплуатацию с целью выявления несоответствия вновь построенных (реконструируемых) объектов недвижимости согласованной и утверждённой проектной документации.

### Статья 22 Субъекты контроля

1. Контроль за использованием и строительными преобразованиями объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации и Хабаровского края осуществляют:
  - комиссия по землепользованию и застройке – в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости и предоставления специальных зональных согласований для видов использования недвижимости; проверки вновь построенных/реконструированных объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, иным обязательным требованиям, а также предоставления разрешения на эксплуатацию объектов;
  - органа местного самоуправления сельского поселения, либо в случае передачи полномочий в области градостроительства, органа местного самоуправления муниципального района (отдел капитального строительства и архитектуры структурное подразделение, курирующее вопросы архитектуры и градостроительства) – в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие настоящим Правилам, предоставления общих зональных согласований, оформления и переоформления разрешений на строительство;



- муниципальный орган по формированию земельных участков во взаимодействии с органами по землеустройству, охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому надзору, другими органами государственного контроля и надзора – в части использования и охраны земель, а также подготовки документов по предоставлению разрешения на строительство объектов;
  - орган государственного строительного надзора – в части проверки соответствия выполнения строительных работ проектной документации, государственным нормам и стандартам, иным обязательным требованиям, а также в части инспектирования объектов в процессе строительства;
  - краевой орган по охране и использованию памятников истории и культуры – в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры;
  - территориальный орган краевого органа по санитарно-эпидемиологическому надзору в части соблюдения владельцами недвижимости санитарного законодательства;
  - территориальный и муниципальный орган по охране природы – в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие требованиям экологии и охраны природы.
- Иные органы государственного контроля и надзора осуществляют контроль и надзор в соответствии с законодательством самостоятельно и/или в составе Комиссии по землепользованию и застройке.
2. Контроль осуществляется в отношении владельцев недвижимости или их доверенных лиц (подрядчиков, застройщиков), которые обладают правами использования объектов недвижимости, подготовки и осуществления строительных намерений.

### Статья 23. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
2. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, подготавливается органом архитектуры и градостроительства поселения (либо органом архитектуры и градостроительства муниципального района по соглашению с поселением о передаче отдельных полномочий) в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.
3. Форма разрешения на строительство и порядок ее заполнения устанавливается Правительством РФ.
4. Порядок выдачи разрешения на строительство на земельных участках, на которое не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, определяет администрация Ульчского муниципального района и администрация Санниковского сельского поселения.

### Статья 24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка и построенного объекта недвижимости, подготавливается органом архитектуры и градостроительства поселения (либо органом архитектуры и градостроительства муниципального района по соглашению с поселением о передаче отдельных полномочий) в порядке, установленном ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.
3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и порядок ее заполнения устанавливается Правительством РФ.

### Статья 25. Контроль в процессе использования объектов недвижимости

1. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители Комиссии по землепользованию и застройке, органы государственного контроля и надзора, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.
2. Представители Комиссии по землепользованию и застройке, иных контролирующих органов вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости. Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям контрольно-надзорных органов содействие в выполнении ими своих обязанностей.



**Рекреационная зона «Р-5»** - водоохранная зона. В пределах водоохраных зон запрещается строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов без проведения согласования с бассейновыми и другими органами управления и охраны водного фонда.

Основные разрешенные виды использования: пляжи; пункты проката спортивного и др. инвентаря для отдыхающих контейнерного типа; спортивные и игровые площадки; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки и другие малые архитектурные формы), общественные туалеты.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: размещение объектов рыбного и охотничьего хозяйства, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на природопользование, индивидуальное строительство; кафе, бары и другие учреждения общественного питания; бани, сауны; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала.

В пределах водоохраных зон запрещается:

Проведение авиационно-химических работ; применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; использование навозных стоков для удобрения почв; размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов; размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров; размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участках; проведение рубок главного пользования.

На расположенных в пределах водоохраных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнения, засорение и истощение водных объектов.

**Производственные и коммунальные зоны П** – типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки каждой конкретной зоны.

В зависимости от класса вредности предприятий устанавливаются санитарно-защитные зоны: коммунально-складская зона, зона предприятий 5 класса вредности (санитарно-защитная зона – 50 м); зона предприятий 4 класса вредности (санитарно-защитная зона – 100 м); зона предприятий 3 класса вредности (санитарно-защитная зона – 300 м); зона предприятий 2 класса вредности (санитарно-защитная зона – 500 м).

Основные разрешенные виды использования недвижимости: предприятия коммунального хозяйства, базы, склады, предприятия всех классов вредности; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; инженерные сооружения.

Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения соответствующих органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной экологической и вневедомственных экспертиз и управлений государственной противопожарной службы с организацией санитарно-защитных зон. Утверждение градостроительной документации не допускается без учета мнения населения, права и интересы которого могут быть затронуты.

#### **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур «Т»**

1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды.
2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и органами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.
3. Реконструкция существующих жилых усадебных домов возможна с увеличением площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.
4. В зоне «П» виды землепользования, указанные в п.1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях: соответствия разрешенным видам землепользования для соответствующей территориальной зоны; наличия положительного заключения соответствующего Центра Роспотребнадзора.



## Раздел 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРАВИЛ.

### Статья 26. Основания и виды дополнений и изменений Правил

1. Основанием для внесения дополнений и изменений в настоящие Правила является соответствующее решение администрации поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Хабаровского края, местных нормативных правовых актах, а также ввиду необходимости реализации предложений по застройке и землепользованию, в том числе выдвигаемых по инициативе физических и юридических лиц.  
Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям в соответствии с решениями администрации поселения.
2. Дополнения и изменения Правил, вносимые в процедурные нормы Правил и в генеральную карту (схему) зонирования, утверждаются Советом депутатов Санниковского сельского поселения.

### Статья 27. Внесение дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц

1. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила по инициативе физических и юридических лиц является заявка, содержащая необходимые обоснования. Таковыми считаются доказательства того, что установленные Правилами ограничения:
  - не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
  - приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
  - препятствуют осуществлению частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.
2. Заявка представляется в Комиссию по землепользованию и застройке и содержит помимо вышеуказанных обоснований предложения об изменении градостроительных регламентов (перечня видов разрешенного использования, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости) применительно к соответствующим зонам, земельным участкам. Заявка может также содержать предложения по изменению границ зон, выделенных на генеральной карте (схеме), детальных планах правового зонирования.
3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.  
Рекомендации Комиссии по внесению изменений и дополнений в Правила направляются главе администрации поселения для принятия решений в соответствии со статьей 26.

### Статья 28. Отклонения от Правил

1. Владельцы земельных участков, имеющих размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с Правилами, могут ходатайствовать об отклонениях от Правил.  
Отклонением от правил, если это не противоречит законодательству, является санкционированное администрацией поселения для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости, высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.
2. Соответствующая заявка направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил.
  - необходимы для эффективного использования земельного участка;
  - не ущемляет права соседей и не входят в противоречие с интересами населения;
  - допустимы по требованиям экологии, санитарно-гигиенических норм, правил и норм пожарной безопасности.
3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, расположенных по соседству с объектом, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.  
Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.



4. Глава администрации сельского поселения на основании решения Комиссии издает соответствующее распоряжение.

5. Утвержденная градостроительная документация о застройке территорий (проекты планировки и застройки), не реализованная до введения в силу настоящих Правил и противоречащая градостроительным регламентам, подлежит приведению в соответствие с градостроительным регламентом, установленными настоящими Правилами.

## Раздел 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

### Часть 2

## ДОКУМЕНТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ САННИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

## Раздел 11. КАРТА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 29. Карта зонирования территории поселения (не прилагается)

Статья 30. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.  
Перечень территориальных зон.

### Жилые зоны

Ж-1 - зона многоквартирных жилых домов 2-4 этажей

Ж-2 - зона малоэтажных жилых домов с участками

О - общественно-деловая зона

СН - зона специального назначения

### Рекреационные зоны

Р-1 - зона парков, скверов, садов

Р-2 - зона лесопарков, заповедников, особо охраняемых территорий

Р-3 - зона рекреационных объектов (отдых, спорт)

Р-4 - зона лесного фонда

Р-5 - водоохранная зона

П - производственные и коммунальные зоны

Т - зоны инженерной и транспортной инфраструктур

В - зоны военных и режимных территорий

Жилые зоны Ж-1, Ж-2 - земли жилой застройки:

Предназначены для застройки (а также дальнейшей эксплуатации объектов недвижимости по окончании строительства) жилыми многоквартирными домами малой и средней этажности со средней плотностью застройки, жилыми одноэтажными многоквартирными и двухквартирными домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками с низкой плотностью застройки для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов, встроенными или пристроенными объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовыми зданиями, стоянками автомобильного транспорта, промышленными, коммунально-складскими объектами, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия)

Особые условия: при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Общественно-деловая зона О - земли общего пользования:



Предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта. В состав объектов общественно-деловой зоны включается также многоэтажная многоквартирная застройка. Общественно-деловая зона «О» устанавливается только для крупных сельских поселений Ульчского муниципального района с численностью населенных пунктов свыше 1000 чел.

Зона специального назначения СН – земли общего пользования:

Состоят из земель, используемых для размещения кладбищ, скотомогильников, полигонов для захоронения неутилизованных промышленных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих предприятий и других земель, служащих для удовлетворения нужд поселения, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон поселения.

Зона сельскохозяйственного использования СХ – земли сельскохозяйственного использования и другие угодья:

К землям сельскохозяйственного использования в Санниковском сельском поселении относятся земли, занятые пашнями, садами, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями. Указанные земли могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения их использования в соответствии с правилами застройки согласно действующему законодательству.

Рекреационные зоны Р-1, Р-2, Р-3 – земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения:

Порядок использования указанных земель определяется требованиями земельного законодательства. Любая деятельность на них, противоречащая их целевому назначению, запрещается, не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Рекреационная зона Р-4 – земли, занятые лесным фондом:

Служат целям ландшафта, растительного и животного мира, сохранения окружающей среды, улучшения микроклимата, организация отдыха населения, защиты территории от ветров и водной эрозии.

Рекреационная зона Р-5 – земли водоохранного значения:

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, для сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Производственные и коммунальные зоны П – земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики:

Предназначены для размещения и функционирования промышленных, коммунальных и складских объектов, сооружений транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур Т:

Предназначены для размещения коммуникаций железнодорожного, транзитного автомобильного транспорта, коммуникаций связи, инженерного оборудования, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зоны военных и режимных территорий – земли обороны и иного специального назначения;

Порядок использования указанных земель определяется требованиями земельного законодательства. Любая деятельность на них, противоречащая их целевому назначению, запрещается.

Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования территорий и объектов недвижимости

### **Жилые зоны Ж**

Типы жилых зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения, характера застройки каждой конкретной жилой территории в зависимости от типа поселения.

Ж-1. Зона многоквартирных жилых домов до трех этажей.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа: блокированные жилые дома; многоквартирные жилые дома не выше трех этажей; библиотеки; аптеки торговой площадью до 20 кв.м; магазины торговой



площадью до 100 кв.м; детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16; парикмахерские.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- для отдельно стоящих и облокированных жилых домов: надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды, бани, сауны при условии канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т.д.; хозяйственные постройки; строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;

- для жилых домов усадебного типа: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для облокированных жилых домов – встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок;

- для многоквартирных жилых домов встроенные, подземные или полуглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на одну квартиру, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта, по расчету согласно строительным нормам и правилам.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: разрешенные «по праву» жилые дома, имеющие параметры, отличные от установленных; магазины и другие объекты обслуживания, разрешенные по «праву», но превышающие разрешенные размеры; прилавки и киоски мелкооптовой торговли; объекты, связанные с отправлением культа; клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения; помещения для занятий спортом; почтовые отделения, телефон, телеграф; временные сооружения для мелкооптовой торговли; парикмахерские.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего (усадебного) дома – 600 кв.м (включая площадь застройки).
2. Минимальная площадь участка на одну семью облокированного жилого дома – 100 кв.м, включая площадь застройки
3. Минимальная площадь участка жилого многоквартирного дома – из расчета 19,3 кв.м на 1 человека
4. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
  - 4.1. Между фронтальной границей участка и основными строениями – в соответствии со сложившейся линией застройки.
  - 4.2. От границ соседнего участка до основного строения – 3 м; хозяйственных построек и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
  - 4.3. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Примечания\*: 1. Требования п.4 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и облокированных домов. 2. Допускается облокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках, по взаимному согласию домовладельцев, а также облокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. Коэффициент использования территории не более 0,90
6. Высота зданий:

- 6.1. Для жилых многоквартирных домов количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м.
- 6.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м.
- 6.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы посетителей располагаются со стороны улицы.
8. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
9. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землеуладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
10. 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.

Параметры, устанавливаемые для всех типов жилых зон Ж-1, Ж-2:

1. При осуществлении компактной застройки или в исторически сложившейся застройке поселения земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры)



- предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны поеселения.
2. Сарай для скота и птицы размещают на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м.
- Разрешаемые в пределах жилой застройки группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

- Площадь застройки сблокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв.м.
3. Запрещается строительство объектов недвижимости и установка временных зданий и сооружений на территории жилой застройки без согласования проектной документации, документов, удостоверяющих право на земельный участок, разрешения на строительство, разрешения на установку, разрешения на производство строительно-монтажных работ и другое.

## **Ж-2. Зона усадебных и блокированных жилых домов.**

Основные разрешенные виды использования недвижимости: отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; блокированные жилые дома этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками; магазины торговой площадью до 70 кв.м без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами; сады, огороды; содержание мелкого домашнего скота; бани, сауны при условии возможности канализования стоков; сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей; парники, теплицы, орнжереи и т.д.; хозяйственные постройки; строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы; для жилых домов усадебного типа – встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; для блокированных жилых домов – встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: разрешенные «по праву застройки» виды землепользования, имеющие параметры иные, чем установленные в требованиях к застройке: детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние; объекты, связанные с отправлением культа; разрешенные «по праву застройки» объекты обслуживания, превышающие разрешенные размеры; предприятия общественного питания; помещения для занятий спортом; библиотеки; аптеки; небольшие гостиницы; почтовые отделения, телефон, телеграф.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка:
  - для жилых домов усадебного типа: - 600 кв.м (включая площадь застройки)
  - для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – 100 кв.м (включая площадь застройки).
2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в подзоне (сложившаяся застройка) Ж-2.1 – в соответствии со сложившейся линией застройки, в подзоне Ж-2.2 (новая застройка) – до 6 м.

3. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
  - 3.1. От границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных построек и прочих строений – 1м; открытой стоянки – 1м; отдельно стоящего гаража – 1м.
  - 3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-898 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. 2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов или участков и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа – не более 0,3 ; для блокированных жилых домов – не более 0,6.

5. Высота зданий:

- 5.1. Для всех основных строений усадебного типа количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м.

- 5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м.

- 5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. В пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках жилых улиц, дорог, проездов не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.



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

8. Требование 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.

9. Внутри кварталов приусадебной застройки устанавливается хозяйственный проезд (скотопрогон) для прогона личного скота и проезда грузового транспорта к приусадебным участкам шириной не менее 4,5 м.

### **Общественно-деловая зона «О»**

Центральная общественно-деловая зона местного значения охватывает центр поселения, характеризующийся многофункциональным использованием территории, предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах «Ж»

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

Существующие на момент принятия Правил жилые дома – усадебного типа, блокированные и многоквартирные; учреждения воспитания и образования, учреждения здравоохранения, социального обеспечения; спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; учреждения отдыха и рекреационные территории; объекты, связанные с отправлением культа; магазины: отдельно стоящие, встроенно-пристроенные; предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары; ремонтные мастерские бытовой техники; пекарни с магазинами по продаже готовой продукции; приемные пункты бытового обслуживания; почта, телефон, телеграф; аптеки; учреждения и организации и др.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: разрешенные «по праву застройки» виды землепользования, превышающие требования к застройке земельных участков, крупные учреждения, организации и предприятия, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей, гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств; все виды временно устанавливаемых торговых помещений – павильоны, киоски, палатки, лотки; малые архитектурные формы – мемориальные доски, памятники, наружная реклама.

Параметры:

1. Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой образуется данная зона.
2. Минимальное расстояние между дошкольными учреждениями, учебными заведениями и проезжей частью скоростных магистралей улиц непрерывного движения – 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м.

**Зона специального назначения СН** – предназначена для специального использования для обслуживания населения, для обслуживания сельскохозяйственных и промышленных предприятий, расположенных на территории поселения или на межселенной территории Санниковского сельского поселения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости и землепользования:

Кладбища, крематории, скотомогильники, свалки бытовых отходов, полигоны для захоронения неutilизированных промышленных отходов и мусороперерабатывающих предприятий и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание которых невозможно без установления специальных нормативов и правил, с установлением санитарных, защитных, санитарно-защитных зон строгого режима для конкретного объекта.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации и другое.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения неutilизированных производственных отходов и другое.

Параметры:

1. Размеры санитарных, защитных, санитарно-защитных зон, а также зон строгого режима устанавливаются по каждому объекту согласно действующим государственным санитарным, ветеринарным, противопожарным, градостроительным нормам и правилам.
2. Территории в границах отвода объектов и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагаются на собственников, пользователей данных объектов.

Ограничения:



1. Не допускается размещать новые жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды в пределах санитарных, защитных, санитарно-защитных зон.
2. Размещение новых объектов, реконструкция существующих производится на основании проектно-изыскательных, предпроектных проработок и исследований, обсуждений гражданами и их объединениями и внесенный ими предложений по соблюдению требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил, на основании положительного заключения учреждений государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной экологической экспертизы с организацией санитарно-защитных зон согласно действующему законодательству.
3. В сложившейся застройке реконструкция существующих жилых усадебных домов, попадающих в пределы санитарно-защитных зон, возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику не более чем на 30%.
4. После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки могут быть сокращены до 100 метров. В поселении, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с учреждением Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м.
5. Предварительное согласование по размещению новых объектов возможно только по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, по охране природы, по природным ресурсам и природопользованию Хабаровского края.

Рекреационная зона «Р-1» - зона открытых пространств: охватывает парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек и водоемов, активно используемые населением для отдыха. Основные разрешенные виды землепользования: пляжи, спортивные и игровые площадки; аттракционы, летние театры, концертные площадки, танцевальные веранды. Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: мемориалы, автостоянки; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, спасательные станции, малые архитектурные формы и т.д.) Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты.

Параметры:

1. Площадь озеленения территорий общего пользования – парков, садов, скверов, бульваров, размещаемых на территории поселения, следует принимать из расчета 12 кв.м на 1 человека. В сельском поселении, расположенном в окружении лесов, в прибрежных зонах водоемов площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20%.
2. При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения. На бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха. Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие - в исключительных случаях. Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

3. Размеры территорий пляжей следует принимать 8 кв.м на 1 посетителя, размеры пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5 кв.м на 1 посетителя. Минимальную протяженность береговой полосы пляжа следует принимать не менее 0.25 м на 1 посетителя.
4. Пляжи следует размещать выше по течению водотоков и водоемов относительно выпусков производственных и хозяйственно-бытовых сточных вод.
5. В сложившихся и проектируемых зонах отдыха, расположенных на берегах водоемов и водотоков, водоохранные мероприятия должны отвечать требованиям ГОСТ 17 02-80\*.

Баланс территории

территории	Разделение территории в %
Зеленые насаждения	65-75
Аллеи и дороги	10-15
Площадки	8-12
Сооружения	5-7

Рекреационная зона «Р-2» - зона природных ландшафтов, охватывает парки, рощи, лесопарки, дендропарки, природные заповедники. Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения



Санниковского сельского поселения, при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Основные разрешенные виды землепользования: лесопарки; спортивные и игровые площадки; спасательные станции; лыжные трассы, велосипедные и береговые дорожки и т.д.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: открытые стоянки для временного хранения транспортных средств; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы).

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования: гостиницы, мотели, туристические центры, детские оздоровительные лагеря, дома отдыха, профилактории, больницы; интернаты для престарелых; кафе, бары, закусочные и другие учреждения общественного питания; места для пикников; общественные туалеты; инженерные сети и сооружения для функционирования вышеперечисленных объектов.

Параметры:

1. Размещение зданий, сооружений и коммуникаций не допускается: - на землях заповедников, заказников, природных национальных парков, ботанических садов, дендрологических парков и водохранимых полос (зон), кроме объектов обслуживания лесного хозяйства;

- на землях зеленых зон, если проектируемые объекты не предназначены для отдыха, спорта или сооружения лесного хозяйства.

2. Леса зеленых зон поселения, леса, относящиеся к лесам I группы, должны быть использованы в рекреационных, санитарно-гигиенических и оздоровительных целях.

3. Изъятие под застройку земель лесного фонда (перевод лесных земель в нелесные) допускается в исключительных случаях только в установленном законом порядке. Размещение застройки на землях лесного фонда должно производиться на участках, не покрытых лесом или занятых кустарником и малоценными насаждениями.

Баланс территории

Территории	% общей площади
Древесно-кустарниковые насаждения и открытые пространства, водоемы	93-97
Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	2-5
Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки	1-2

Рекреационная зона «Р-3» - зона отдыха населения, организуется на территории лесопарков. Цель организации зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Всякое строительство разрешается только в том случае, когда выбор места и проекты объектов обслуживания оказывают минимальное воздействие строительства на окружающую среду и позволяют создать привлекательные места для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей, присущих данной территории.

Основные разрешенные виды использования недвижимости и землепользования: пляжи; кафе, бары и другие учреждения общественного питания; пункты проката спортивного и др. инвентаря для отдыхающих; спортивные и игровые площадки; бани, сауны; лодочные станции; помещения обслуживающего персонала.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным: открытые стоянки временного хранения транспортных средств; вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки и другие малые архитектурные формы); общественные туалеты.

Параметры:

1. Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, детских летних оздоровительных лагерей, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, магистральных автомобильных дорог и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха - не менее 300 м.
2. Размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха определяются по заданию на проектирование или из расчета 10-12 машино-мест на 100 единовременных посетителей.

Рекреационная зона «Р-4» - зона лесного фонда. Все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях сельского поселения, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью, образуют лесной фонд. К участкам лесного фонда и правам пользования ими применяются положения гражданского и земельного законодательства. В случае необходимости обеспечения обороны страны, безопасности государства, нужд сельского хозяйства, энергетики и размещения в установленном порядке объектов здравоохранения, культурного, жилищно-коммунального и социально-бытового назначения, производится перевод земель лесного фонда в земли иных категорий. Граждане и юридические лица, в интересах которых осуществляется перевод, возмещают потери лесного хозяйства.