

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ ГЛАВА 1 Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах ...	3
Статья 2. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки ...	6
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке ...	6
Статья 4. Застройщики. Заказчики ...	6
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил ...	7
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке ...	8
Статья 7. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила ...	9
Статья 8. Порядок внесения изменений в Правила ...	9

ГЛАВА 2 Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства ...	10
Статья 10. Изъятие земель для муниципальных нужд ...	11
Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд ...	11
Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд ...	11

ГЛАВА 3 Планировка территории

Статья 13. Общие положения о планировке территории ...	12
Статья 14. Подготовка документации по планировке территории ...	13

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

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ...	15
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ...	15
Статья 17. Порядок предварительного согласования места размещения объекта. Акт о выборе земельного участка ...	16
Статья 18. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов ...	17

ГЛАВА 5 Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 19. Проектная документация ...	17
---------------------------------------	----

Статья 20. Разрешение на строительство ...	17
Статья 21. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию ...	18
Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости ...	18
ГЛАВА 6 Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	
Статья 23. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	19
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
ГЛАВА 7 Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории.	
Статья 24. Общие положения о карте градостроительного зонирования ...	20
Статья 25. Карта градостроительного зонирования территории ...	20
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
ГЛАВА 8	
Градостроительные регламенты	
Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов ...	21
Статья 27. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ...	22
Статья 28. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства ...	22
Статья 29. Вспомогательные виды разрешенного использования ...	23
Статья 30. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости ...	24
Статья 30-1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны ...	24
Статья 30-2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны....	25
Статья 30-3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур ...	27
Статья 30-4. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны ...	29
Статья 30-5. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны	30
Статья 30-6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	31
Статья 31. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства. Иные параметры...	31
Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства ...	33
Статья 33. Назначение основных территорий и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты ...	35
ГЛАВА 9	
Заключительные положения	
Статья 34. Ответственность за нарушение Правил застройки ...	35
Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил ...	35

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ВАЛАМАЗСКОЕ» СЕЛТИНСКОГО РАЙОНА УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Валамазское» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Удмуртской Республики «О регулировании градостроительной деятельности в Удмуртской Республике», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Удмуртской Республики и муниципального образования «Валамазское».

Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования «Валамазское» на период до 2032 года, Постановления Главы Администрации муниципального образования «Валамазское» о разработке правил землепользования и застройки, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Валамазское», охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 30 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

владелец земельного участка, объекта капитального строительства – российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 30 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования «Валамазское» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных

регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

жилой дом блокированной застройки – жилой дом не выше трех этажей, состоящий из нескольких блоков (не более десяти), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком;

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

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на правах пожизненного наследуемого владения;

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

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

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с приусадебным земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

максимальный коэффициент застройки – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

многоквартирный жилой дом – многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

основные виды разрешённого использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 30 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация,готавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Удмуртской республики;

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

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

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешённые виды использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 30 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 30 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

Статья 2. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Удмуртской Республики и нормативными правовыми актами муниципального образования «Валамазское» посредством публичных слушаний.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация муниципального образования «Валамазское» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) опубликования Правил и открытой продажи копий;
- 2) размещения Правил на официальном сайте муниципального образования «Валамазское» в сети "Интернет";
- 3) создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в отделе капитального строительства Администрации муниципального образования «Селтинский район», иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки в муниципальном образовании «Валамазское»;
- 4) обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

1. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. Застройщики имеют право:

- 1) осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- 2) утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- 3) в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед

Администрацией муниципального образования «Валамазское» об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

4) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

5) осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

1) соблюдать требования градостроительных регламентов;

2) использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления — для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

3) безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 ст.52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4) исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

4. Заказчики:

1) выполняют инженерные изыскания;

2) привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

3) утверждают проектную документацию;

4) направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

5) реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

5. Допускается совмещение функций застройщика и заказчика.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования «Валамазское» в области землепользования и застройки относятся:

1) установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

2) утверждение изменений в Правила.

2. К полномочиям Главы муниципального образования «Валамазское» в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о назначении публичных слушаний;

2) утверждение заключений по результатам публичных слушаний.

3) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

4) утверждение документации по планировке территории;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

6) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) иные полномочия.

3. К полномочиям Администрации муниципального образования «Валамазское» в области землепользования и застройки относятся:

1) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

2) организация и проведение публичных слушаний;

3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

4) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- б) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;
- 7) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 8) подготовка изменений в Правила и внесение их на утверждение Совета депутатов муниципального образования «Валамазское»;
- 9) контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;
- 10) согласование заданий на разработку документации по планировке территории;
- 11) иные полномочия.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе Администрации муниципального образования «Валамазское» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы Администрации муниципального образования «Валамазское» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой Администрации муниципального образования «Валамазское».

3. Комиссия:

1) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, установленном положением о проведении публичных слушаний;

2) рассматривает заявление застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил;

3) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 16 настоящих правил;

4) готовит рекомендации Главе Администрации муниципального образования «Валамазское» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил;

5) рассматривает заявления о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта, обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями;

6) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил;

7) запрашивает необходимую информацию;

8) осуществляет иные полномочия.

4. Председатель и состав комиссии утверждаются постановлением Главы Администрации муниципального образования «Валамазское». В состав Комиссии могут быть включены по согласованию представители надзорных органов. Члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, решения оформляет в виде протоколов.

Статья 7. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

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

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

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

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями муниципального образования «Валамазское».

Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

- 1) органы государственной власти,
- 2) органы муниципального образования «Валамазское» в лице Главы муниципального образования «Валамазское», если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Валамазское»,
- 3) Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки,
- 4) отдел капитального строительства и градостроительства муниципального образования «Селтинский район»,
- 5) общественные организации,
- 6) правообладатели объектов недвижимости в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренной статьей 8 настоящих Правил.

Статья 8. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения, содержащие обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются в Администрацию муниципального образования «Валамазское».

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

3. Обоснование предложений регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется в отдел капитального строительства и градостроительства муниципального образования «Селтинский район».

4. Отдел капитального строительства и градостроительства в течение 15 дней принимает решение о рассмотрении обращения с учетом проверки проекта изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования «Валамазское», схеме территориального планирования УР, схеме территориального планирования муниципальное образование «Селтинский район», либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

5. В случае принятия решения о рассмотрении обращения о внесении изменений и дополнений в Правила, отдел капитального строительства и градостроительства обеспечивает подготовку соответствующего заключения и проведение публичных слушаний в соответствии со ст.23 настоящих Правил.

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

7. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации отдел капитального строительства и градостроительства направляет главе Администрации муниципального образования «Валамазское», который не позднее 10 дней принимает решение, которое

опубликовывается в установленном порядке. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава Администрации муниципального образования «Валамазское» направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов муниципального образования «Валамазское».

Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Проект изменений в Правила рассматривается Советом депутатов муниципального образования «Валамазское». Совет депутатов муниципального образования «Валамазское» по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе Администрации муниципального образования «Валамазское» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

9. Изменения в Правила подлежат опубликованию в установленном порядке.

10. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

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

ГЛАВА 2. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставления земельных участков для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков осуществляется:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов проводится во всех случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в муниципальном образовании «Валамазское» в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства, либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил.

5. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- 1) подготовки землеустроительной документации на основании документации по планировке территории;
- 2) определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 3) выноса границ земельного участка в натуру.

6. Формирование земельного участка производится за счет средств Администрации муниципального образования «Валамазское», либо заинтересованного в предоставлении земельного участка.

7. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Изъятие земель для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

осуществляется в случаях, связанных с:

1) размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования, мосты, и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах муниципального образования;

2) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе выкупа земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Удмуртской Республики.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления муниципального образования «Валамазское» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет средств местного бюджета.

7. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил, и земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом муниципального образования «Валамазское», а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более, чем семь лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации.

ГЛАВА 3. Планировка территории

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и градостроительными

планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

6) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявления правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- границы планировочных элементов территории (кварталов);

- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

- другие границы.

2) Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;

- линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, республиканского и местного значения;

- границ зон с особыми условиями использования территории;

- других границ.

3) Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования «Валамазское» в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального и транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения застройки;

2) красные линии;

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

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

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

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

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

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

9) и другие параметры.

4. Отклонение фактических технико-экономических показателей от утвержденных является допустимым в пределах 10% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

5. Не допускается строительное освоение и преобразование застроенных территорий без утвержденной документации по планировке территории.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования «Валамазское» осуществляется на основании Генерального плана муниципального образования «Валамазское», настоящих Правил, требований технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования «Валамазское», а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

1) решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией муниципального образования «Валамазское»;

2) заказ на подготовку данной документации;

3) задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация муниципального образования «Валамазское», либо физическое и юридическое лицо на основании предложения которого принято постановление по подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Администрацией муниципального образования «Валамазское».

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией муниципального образования «Валамазское» и утверждается постановлением Главы Администрации муниципального образования «Валамазское».

5. Сроки подготовки документации по планировке определяются в постановлении о подготовке данной документации.

6. Постановление о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального образования «Селтинский район» в сети "Интернет" в течение 3-х дней с момента его принятия.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию муниципального образования «Валамазское» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

8. Документация по планировке разрабатывается по общему правилу специализированной организацией.

9. Варианты предварительного планировочного решения территории подлежат рассмотрению в органах местного самоуправления муниципального образования «Валамазское». Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

10. Администрация муниципального образования «Валамазское» осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным п.1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения разработанной документации по планировке. По результатам проверки орган местного самоуправления направляет документацию по планировке Главе администрации муниципального образования «Валамазское» для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном главой 6 настоящих Правил.

12. Комиссия направляет Главе Администрации муниципального образования «Валамазское» подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Администрации муниципального образования «Валамазское», с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки ее реализации или об ее отклонении и направлении на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утвержденная документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в установленном порядке.

15. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится отделом капитального строительства Администрации муниципального образования «Селтинский район». Срок действия градостроительных планов устанавливается на срок реализации документации по планировке, в составе которой он разработан.

16. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами. Срок действия градостроительного плана в этом случае устанавливается в три года и может быть пересмотрен в случае утверждения документации по планировке территории.

В случае, если застройщик обращается с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, отдел капитального строительства Администрации муниципального образования «Селтинский район» в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдается без взимания платы.

17. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

18. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном п.п. 15,16 настоящей статьи.

19. Документация по планировке территории может быть оспорена в судебном порядке.

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

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в Администрацию муниципального образования «Валамазское».

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

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

4. На основании указанных в п.3 настоящей статьи рекомендаций Глава Администрации муниципального образования «Валамазское» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в установленном порядке.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения.

6. Форма разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается Администрацией муниципального образования «Валамазское».

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно п. 6 статьи 20 настоящих Правил.

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

3. Застройщик подает в Администрацию муниципального образования «Валамазское» заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 23 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Администрации муниципального образования «Валамазское».

6. Глава Администрации муниципального образования «Валамазское» в течение семи дней со дня поступления указанных в п.5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное постановление подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Селтинский район» в сети «Интернет».

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Администрацией муниципального образования «Селтинский район».

Статья 17. Порядок предварительного согласования места размещения объекта. Акт о выборе земельного участка

1. Лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, могут обратиться в Администрацию муниципального образования «Валамазское» с заявлением о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение и параметры объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению прилагаются технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. Комиссия вправе запросить у заявителей другие документы, обосновывающие место размещения объекта, если его размещение может повлечь за собой установление охранный и санитарно-защитной зон.

2. Заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта рассматриваются Комиссией.

3. Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты

(планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

4. Комиссия информирует население о возможном предоставлении земельных участков для строительства в порядке, установленном статье 18 настоящих Правил.

5. Комиссия обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом результатов информирования населения, экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

6. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны.

7. Комиссия принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. К акту о выборе земельного участка прилагается утвержденный Администрацией муниципального образования «Валамазское» проект границ земельного участка.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суде.

11. Форма акта о выборе земельного участка для строительства утверждается Администрацией муниципального образования «Валамазское».

Статья 18. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов

1. Информирование населения проводится только по вопросам предварительного согласования места размещения объектов в порядке, установленном настоящей статьей.

2. Информирование представляет собой уведомление в средствах массовой информации.

3. В информационном сообщении содержится информация о месте размещении объекта, размере земельного участка, назначении и основных показателей объекта, сроках направления предложений и замечаний.

4. Продолжительность информирования не может быть менее 1 месяца с момента публикации соответствующего сообщения до момента принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

5. Расходы, связанные с информированием населения несет лицо, обратившееся с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

ГЛАВА 5. Проектная документация. Разрешение на строительство.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 19. Проектная документация

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

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

индивидуального строительства.

2. Для разработки проектной документации заказчик получает условия подключения (технические условия для присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 20. 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 Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдает Администрация муниципального образования «Валамазское», за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Удмуртской Республики для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и республиканского значений при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Удмуртской Республики или органом местного самоуправления муниципального образования «Валамазское» в соответствии с их компетенцией.

3. Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация муниципального образования «Валамазское» имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствии с градостроительным регламентом до начала строительства.

Статья 21. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация муниципального образования «Валамазское».

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом нормы настоящей статьи распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры и регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

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

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

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

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

3) строительства на земельном участке строений вспомогательного использования;

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

Законами и нормативными правовыми актами Удмуртской Республики может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 30 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение от отдела капитального строительства и градостроительства муниципального образования «Селтинский район» о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ и статьей 20 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

ГЛАВА 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 23. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся на основании Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Валамазское», утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования «Валамазское» в

следующих случаях:

- 1) по проекту внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания;
- 3) по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) подготовке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, за исключением градостроительных планов земельных участков, как отдельных документов.

2. По вопросам предварительного согласования места размещения объектов до принятия решения об оформлении акта выбора земельного участка проводится информирование населения в порядке, установленном статьей 18 настоящих правил.

3. В случае, если внесение изменения в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменения в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменения в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем, через 15 дней со дня принятия Главой муниципального образования «Валамазское» решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменения в настоящие Правила.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования.

Карта зон с особыми условиями использования территории.

Статья 24. Общие положения о карте градостроительного зонирования

1. Правилами застройки установлены территориальные зоны с учетом:
 - 1) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
 - 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Валамазское» и Схемой территориального планирования муниципального образования «Селтинский район»;
 - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования.
2. Границы территориальных зон установлены по:
 - 1) красным линиям;
 - 2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
 - 3) границам земельных участков;
 - 4) естественным границам природных объектов;
 - 5) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 25. Карта градостроительного зонирования территории

1. Карта градостроительного зонирования (Приложение № 1) выполнена на всю территорию муниципального образования «Валамазское». На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны, основные территории общего пользования и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории (Приложение № 2) отображены санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», водоохранные зоны, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации и зоны охраны объектов культурного наследия.

Каждая охранная зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 8. Градостроительные регламенты

Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Валамазское»;

4) видов территориальных зон.

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

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

1) в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия,

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или действие градостроительного регламента не установлено, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Удмуртской Республики или уполномоченными органами муниципального образования «Валамазское» в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

9. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования статей 28-33 настоящих Правил застройки. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статьи 30-31 настоящих Правил застройки) и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 32,33 настоящих Правил застройки).

10. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 27. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Положения настоящей статьи установлены в соответствии со ст.37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 28-33 настоящих Правил застройки установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 15 настоящих Правил застройки.

Статья 28. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Градостроительными регламентами устанавливаются основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, газо-, водоснабжения, канализация, телефонизация и т.д.) считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены:

1) в зоне Ж1 при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;

2) в зоне Д1 могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны;

3) в зоне ПЗ могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

4. В условиях преобразования застроенных территорий в зонах Ж1, Д2, при недостатке территории по существующим социальным нормативам совмещенное учреждение школы и детского сада считается условно разрешенным видом использования.

5. Соотношение разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах определяется проектом планировки.

6. Размещение учреждений торговли в производственных зонах должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

7. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе рекреационных зон (Р2) только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и субъекта Российской Федерации в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами. Любые виды использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах зоны или (по согласованию) в границах населенного пункта.

Статья 29. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

1) благоустройство и озеленение территории;

2) объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;

3) автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;

4) гостевые автостоянки;

5) общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома);

6) хозяйственные площадки для мусоросборников;

7) иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

Статья 30. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости

1. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Валамазское» выделены территориальные зоны в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды территориальных зон:

Обозначения	Наименование территориальных зон
Жилые зоны	
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей)
Общественно-деловые зоны	
Д1	Зона общественно-деловой застройки
Д2	Зона учреждений образования
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	
ПЗ	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
ЗИ	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур
Рекреационные зоны	
Р1	Зона озеленения общего пользования
Р2	Зона рекреационных территорий
Зоны сельскохозяйственного использования	
С1	Зона сельскохозяйственных угодий
С2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
Зоны специального назначения	
К1	Зона размещения кладбищ

3. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен в статьях 30-1 — 30-6.

Статья 30-1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей)

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками;
- многоквартирные дома не выше 3-х этажей с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок связанные с проживанием людей;
- хозяйственные постройки; жилые строения;
- зеленые насаждения;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- индивидуальные бани, сауны, бассейны;
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от

окружающих жилых построек;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные малоэтажные дома;
- блокированные дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв. м;
- временные объекты торговли;
- аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.).

- детские площадки, площадки для отдыха;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты, связанные с отправлением культа с небольшими земельными участками;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т. п.).

Статья 30-2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Д1. Зона общественно-деловой застройки

Зона обслуживания и деловой активности выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости (которые не являются объектами культурного наследия) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Виды использования объектов культурного наследия, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об охране и использовании объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- больницы;
- поликлиники; консультативные поликлиники;
- пункты оказания первой медицинской помощи; аптеки;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка.
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
- банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
- объекты религиозного назначения;
- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- велотреки; мотодромы, картинги;
- лыжные базы;
- спортивные школы;
- спортзалы, бассейны;
- спортплощадки, теннисные корты;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- видеосалоны;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы многоцелевого и специализированного назначения для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых;
- учреждения детского творчества;
- бильярдные;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые комплексы; торгово-развлекательные центры;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- открытые мини-рынки;
- предприятия общественного питания;
- рекламные агентства;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- телевизионные и радиостудии;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- выставки товаров;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- отделения связи, почтовые отделения;
- аптеки;
- центры психологической реабилитации населения;
- дома быта (при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны);
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания (при условии соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны);
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- детские, спортивные, хозяйственные площадки, площадки для отдыха;
- площадки для сбора мусора;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно разрешенные виды использования: общежития; · залы аттракционов; · общественные туалеты; · объекты пожарной охраны; · автостоянки на отдельных земельных участках; АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Д2. Зона учреждений образования

Зона предназначена для размещения общеобразовательных учреждений и учреждений среднего и начального профессионального образования, дополнительного образования, детских дошкольных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- общеобразовательные учреждения;
- начальные школы совмещенные с детскими дошкольными учреждениями;
- детские дошкольные учреждения;
- учреждения дополнительного образования;

- учреждения среднего и начального профессионального образования;
- учебно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские (художественные, столярные и др.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития;
- гостиницы, гостевые дома;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты).

Условно разрешенные виды использования:

- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- объекты религиозного назначения;
- аптеки; пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гостевые автостоянки.

Статья 30-3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

ПЗ. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 100 и 50м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия IV и V класса опасности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 5), авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- опытно-производственные хозяйства;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

ЗИ. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития объектов транспортной и инженерной инфраструктур, складских предприятий. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- объекты складского назначения различного профиля;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 5);
- автомобильные мойки;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- магазины;
- транспортные агентства;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- площадки для сбора мусора;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.

Статья 30-4. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

Р1. Зона озеленения общего пользования

Зона предназначена для сохранения и развития зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, сохранения природного ландшафта и окружающей природной среды. Предусмотрена организация озеленения различных видов назначения: используемого в целях кратковременного отдыха и проведения досуга населения; выполняющего функции специального назначения.

Основные виды разрешенного использования

- зеленые насаждения (скверы, сады и т.д.);
- внутриквартальное озеленение;
- специальное озеленение.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки;
- площадки для отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования

- спортивные площадки;
- пляжи; ++
- ограниченное земледелие (посадка картофеля, овощей);
- объекты религиозного назначения;

· сезонные обслуживающие объекты.

Р2. Зона рекреационных территорий

Зона предназначена для сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением. *Основные виды разрешенного использования недвижимости:*

- парки;
- дома и базы отдыха;
- тренировочные базы, конно-спортивные базы, велотреки, лыжные базы и трассы;
- спортклубы;
- пляжи;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- выставочные залы;
- летние эстрады;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки, бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- прокат игрового и спортивного инвентаря.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- причалы;
- гостевые автостоянки;
- автостоянки открытого типа для временного хранения автомобилей и туристических автобусов;
- резервуары для хранения воды, водозаборы;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- лагеря;
- спортплощадки, игровые площадки;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- объекты пожарной охраны;
- объекты религиозного назначения;
- площадки для мусоросборников.

Статья 30-5. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны

С1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров

разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- лесополосы;
- многолетние насаждения ;
- личные подсобные хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

· инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- склады;
- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- карьеры.

С2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зона предназначена для сельскохозяйственных предприятий и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- животноводческие фермы и комплексы (всех специализаций);
- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие (норки, лисы и др.);
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- мастерские по ремонту сельхозтехники;
- личные подсобные хозяйства;
- тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- карьеры.

Статья 30-6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

К1. Зона размещения кладбищ

Зона предназначена для размещения кладбищ, скотомогильников, полигонов твердо-бытовых отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- скотомогильники;
- полигоны твердых бытовых отходов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- хозяйственные постройки, не являющиеся объектами капитального строительства;
- резервуары для хранения воды;
- общественные туалеты;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения автомобилей;

·аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

·мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

·киоски, временные павильоны розничной торговли.

Статья 31. Статья 31. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно по основаниям, указанным в подпунктах 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливаются законодательством Удмуртской Республики.

2. Для всех территориальных зон в отношении земельных участков и объектов капитального строительства инженерно-технического обеспечения (трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты, сооружения связи и т.д.) устанавливаются следующие предельные параметры строительства:

минимальная площадь земельного участка – 0,001 га;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 процентов;

минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м;

предельное количество этажей – 1 этаж;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.

3. Предельные параметры в части минимальной и максимальной площади земельного участка, минимальной ширины земельного участка по уличному фронту, максимального процента застройки и предельной этажности, представлены в таблице:

Код зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельные размеры зданий, строений, сооружений		
	Площадь земельного участка (га)		Минимальна я ширина по уличному фронту (м)	Максималь-н ый процент застройки земельного участка	Предельное количество этажей		Предель-н ая высота (м)
	Минима- льная	Макси-м альная			Мини-м альное	Макси-м альное	
Ж1 ¹	0,13	0,25	20	40	1	3	15
Ж1 ²	0,06	0,25	24	40	1	2	15
Ж1 ³	0,06	0,50	НР	40	1	2	15
Д1	0,06	0,50	20	40	1	3	15
Д2	0,04	0,50	НР	60	1	3	15
ПЗ	0,02	НР	НР	40	1	3	25
ЗИ	0,02	НР	НР	60	1	3	18
Р1	0,06	НР	НР	20	1	3	10
Р2	0,06	НР	НР	20	1	3	10
С1	1,0	НР	НР	50	1	1	10
С2	0,04	НР	НР	50	1	2	20
К1	0,04	10	НР	10	1	2	12

НР – не подлежит установлению;

¹ - для земельных участков индивидуальных жилых домов с приусадебным участком для проживания одной семьи;

² - для земельных участков блокированных жилых домов с приквартирными участками;

³ – в отношении земельных участков для размещения прочих объектов.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков и красных линий, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м;

2) минимальные отступы от красных линий:

до индивидуальных домов, многоквартирных домов и домов блокированного типа – не менее 5 м;

до хозяйственных построек – не менее 5 м;

3) отступы от границы соседнего участка:

до домов, построек для содержания скота и птицы – не менее 3 м;

до других построек (бани, гаража и др.) – не менее 1 м;

до стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м с учетом противопожарных разрывов;

до стволов среднерослых – 3 м с учетом противопожарных разрывов;

от кустарника – 1 м с учетом противопожарных разрывов;

4) прочие параметры:

допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

допускается размещение гаражей по границе земельного участка, прилегающего к улице;

для всех территориальных зон размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается. Исключение составляют консольные элементы зданий, расположенные на высоте более 10 м от уровня земли. Указанные расстояния измеряются от наружной стены здания в уровне цоколя. Декоративные элементы, а также лестницы, приборы освещения, камеры слежения, выступающие за плоскость фасада не более 0,6 м – допускается не учитывать. Минимальное расстояние между учебными корпусами, детскими дошкольными, школьными учреждениями и проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м. При развитии застроенных территорий допускается размещение встроенно-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям;

во вновь проектируемых и реконструируемых улицах вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

в жилой застройке максимальная высота гаража и хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы, разделяющей смежные земельные участки, при скатной кровле - должна составлять не более 3 м от уровня земли до карнизного свеса, при плоской кровле - не более 3,5 м от уровня земли до верха парапета или нестропильной конструкции.

5. Минимальный процент озеленения земельного участка:

1) к озеленённым территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены зданиями, строениями, сооружениями и не используются для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелёными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. Озелененная территория может быть оборудована площадками для отдыха взрослых и детей, спортивными площадками, площадками для выгула собак, теннисными кортами и другими подобными объектами;

2) все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10 процентов;

3) в зоне Ж1 процент озеленения должен составлять не менее 30 процентов. Участки жилых домов для престарелых и семей с инвалидами, интернатов должны иметь процент озеленения не менее 25 процентов;

4) процент озеленения земельных участков, расположенных в иных территориальных зонах, принимается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

6. Максимальная высота ограждений земельных участков:

максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки равна:

вдоль улиц и проездов – 1,8 м;

между соседними участками застройки – 1,8 м (без согласования со смежными землепользователями), более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями. Высота ограждения 1,8 м может быть превышена только при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и

естественного освещения. Все ограждения должны быть выполнены в «прозрачном» или в «глухом» исполнении;

максимальная высота ограждений иных земельных участков равна:

вдоль улиц и проездов - 2,5 м;

между соседними земельными участками - 2,5 м.».

Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В целях обеспечения сохранности и создания нормальных условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные коридоры, в которых использование земельных участков регулируется соответствующей нормативно-технической документацией.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и должны быть определены на основании Проекта зон охраны памятников истории и культуры муниципального образования «Валамазское», утвержденного постановлением Совета депутатов муниципального образования «Валамазское».

Границы территорий объектов культурного наследия показаны на Карте зон с особыми условиями использования территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимami использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон, прибрежной защитной полосы и береговой полосы устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира и определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом Российской Федерации.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций и определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий (на Карте зон с особыми условиями использования территории не отображаются), определено в составе раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» Генерального плана муниципального образования «Валамазское». Указанный режим устанавливается по согласованию с ГУ МЧС РФ по УР.

Статья 33. Назначение основных территорий и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

На карте градостроительного зонирования (Глава 7 настоящих Правил), помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены территории и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – территории, предоставленные для добычи полезных ископаемых, земли лесного фонда.

Фиксация, установление, изменение границ и регулирование использования указанных территорий осуществляются в порядке, определенном статьей 13 настоящих Правил. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 8 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Валамазское» выделены следующие виды основных территорий и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

Обозначения	Наименование основных территорий и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются
ГЛФ	Земли лесного фонда
ТПИ	Территории, предоставленные для добычи полезных ископаемых

ГЛФ. Земли лесного фонда

На земли лесного фонда не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование таких лесов определяется органами местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом и Лесным кодексом Российской Федерации.

ТПИ. Территории, предоставленные для добычи полезных ископаемых

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Валамазское», на которые действия регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых, устанавливаются в соответствии с Федеральным законом «О недрах».

ГЛАВА 9. Заключительные положения

Статья 34. Ответственность за нарушение Правил застройки

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает в соответствии с законодательством Российской Федерации и Удмуртской Республики.

Статья 35. Вступление в силу настоящих правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении 10 дней после их официального опубликования.