



Информационный бюллетень

Темниковского городского поселения
Темниковского муниципального района
Республики Мордовия

(Является официальным печатным изданием Темниковского городского поселения)

15 ноября 2011 г.

№13

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ ТЕМНИКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ № 5 от 15.11.2011г.

О проекте правил землепользования и застройки Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района
Республики Мордовия

В соответствии с п.2.4 Положения о публичных слушаниях, утвержденных Решением Совета депутатов № 63 от 10.11.2005 г, ст 31 ч. 13 ГрК РФ и Уставом Темниковского городского поселения

1. Опубликовать в официальном печатном издании (информационном бюллетене) и на официальном сайте Темниковского городского поселения (www.temnikovrm.ru) проект Правил землепользования и застройки Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия;
2. Провести публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия 30 ноября 2011 года в 10.00 часов в актовом зале административного здания по адресу: Республика Мордовия, г. Темников, ул.Кирова-26;
3. Утвердить состав рабочей группы по проведению публичных слушаний

№	ФИО	Занимаемая должность	Контактный телефон	Приёмные дни	Место нахождения
1	Афонин Виктор Викторович	Глава администрации Темниковского г.п.	8344522880	Ежедневно	Кааб.111 ул.Кирова,26
2	Глухин Александр Николаевич (по согласованию)	Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Темниковского муниципального района	8344521781	Ежедневно	Каб. 305 ул.Кирова,26

3	Гришина Тамара Алексеевна	Заместитель главы администрации Темниковского г.п.	8344521693	Ежедневно	каб.110 ул.Кирова,26
4	Иголина Татьяна Васильевна	Специалист администрации Темниковского г.п.	8344521693	Ежедневно	каб.112 ул.Кирова,26
5	Хозина Ольга Михайловна	Депутат Совета депутатов Темниковского г.п. учитель	8344526075		ТСШ №2 ул.Интернатская,4

Председатель Совета депутатов
Темниковского городского поселения

Н.А.Шанина

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ЗАО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «МОРДОВАГРОПРОМПРОЕКТ»

Свидетельство СРО-П-014-05082009-13-0002 от 9 июля 2010 года

Заказчик: Администрация Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия

Объект: Генеральный план и правила землепользования и застройки Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия

Заказ № 38-ПЗЗ

Генеральный директор
Главный инженер проекта
Главный архитектор проекта
Саранск, 2011

Л.В. Герасименко
Б.В. Шабалов
В.А. Бродовский

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЛИСТ

Настоящий проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами и гарантирует патентную способность и патентную чистоту впервые применяемых при разработанных в проекте технологических процессов, оборудования приборов, конструкций, материалов и изделий, а также номера авторских свидетельств и заявок, по которым приняты решения и выдача авторских свидетельств на используемые в рабочей документации изобретения.

Свидетельство СРО-П-014-05082009-13-0002 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное ЗАО «Проектный институт «Мордовагропромпроект» ИНН 1326034134, ОГРН 1021300978764 на основании решения

Президиума саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Межрегиональное объединение проектных организаций» №19 от 9 июля 2010 года.

Главный инженер проекта

Б.В. Шабалов

АВТОРСКИЙ ЛИСТ

Должность	Инициалы, фамилия	Подпись
Инженер	Волгушев А.В.	

--	--	--

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
38 – ПЗЗ	Правила землепользования и застройки	
Графические материалы:		
38 – ГП	Карта градостроительного зонирования М 1:10000	

Содержание тома

1. Введение

ЧАСТЬ I Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории Темниковского городского поселения.

Глава 1.1 Общие положения

2 Статья 1 Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах

3 Статья 2 Основание введения Правил и их назначение, правовой статус и сфера действия Правил, их назначение, цели и задачи градостроительного зонирования, состав

4 Статья 3 Градостроительные регламенты и их применение

5 Статья 4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

6 Статья 5 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

7 Статья 6 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании

Глава 1.2 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

8 Статья 7 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

9 Статья 8 Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

Глава 1.3 Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Публичные слушания.

10 Статья 9 Лица, осуществляющие землепользование и застройку

11 Статья 10 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

12 Статья 11 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности

лава 1.4 Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для

строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

13 Статья 12 Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению

земельных участков для строительства

14 Статья 13 Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

Глава 1.5 Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов

15 Статья 14 Прекращение и ограничение прав на землю

16 Статья 15 Установление прав ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Глава 1.6 Строительные изменения недвижимости

17 Статья 16 Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации.

18 Статья 17 Виды строительных изменений недвижимости

19 Статья 18 Подготовка проектной документации (Архитектурно-строительное проектирование). Государственная экспертиза проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Глава 1.7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

20 Статья 19 Действие Правил по отношению к градостроительной документации

21 Статья 20 Планировка, застройка и благоустройство территорий индивидуального жилищного строительства. Планировка и застройка участков индивидуального строительства. Объемные и конструктивные решения индивидуальных жилых домов

22 Статья 21 Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила. Внесение изменений и дополнений в Правила

23 Статья 22 Ответственность за нарушения Правил

ЧАСТЬ II «Картографические документы и градостроительные регламенты»

.. **Глава 2.1** Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного строительства.

24 Статья 23 Перечень территориальных зон

25 Статья 24 Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного строительства

ЧАСТЬ III "Изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки»

26 Соглашение (Приложение 1)...

27 Положение о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения (Приложение 2)

28 Образец заполнения формы градостроительного плана земельного участка (Приложение 3)

29 Градостроительный план земельного участка. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства

30 Форма выдачи разрешения на строительство (Приложение 4)

31 Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (Приложение 5)...

32 Правила планировки, застройки и благоустройства территорий индивидуального жилищного строительства. Планировка и застройка участков индивидуального строительства. Объемные и конструктивные решения индивидуальных домов. (Приложение 6)

33 Рекомендации по улучшению внешнего облика Темниковского городского поселения (Приложение 7)
Прилагаемые чертежи:

1 Карта градостроительного зонирования Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия.

Введение

Работы по разработке правил землепользования и застройки территории Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия, выполнены специалистами ЗАО «Проектный институт «Мордовагропромпроект».

Заказчиком на проведение работ является администрация Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района (договор №38 07.04.2011).

За основу разработки правил землепользования и застройки территории положен генеральный план развития территории Темниковского городского поселения.

Правила землепользования и застройки территории Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия (далее-Правила) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения поселений отнесено утверждение правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Методической и технологической основой проведения работ послужили:

Генеральный план Темниковского городского поселения.

Постановление Правительства Республики Мордовия от 29.12.2008 №612 об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Мордовия.

Методические рекомендации по порядку разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации муниципальных образований – Москва, 2007.

В качестве нормативных документов использованы Федеральные Законы.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005, № 117-ФЗ, от 31.12.2005, № 199-ФЗ, от 31.12.2005, № 210-ФЗ, от 03.06.2006, № 73-ФЗ, от 27.07.2006, № 143-ФЗ, от 04.12.2006, №201 - ФЗ, от 18.12.2006, №232 - ФЗ, от 29.12.2006, №258 - ФЗ, от 10.05.2007, №69 - ФЗ, от 24.07.2007, №215 - ФЗ, от 30.10.2007, №240 - ФЗ, от 08.11.2007, №257 — ФЗ, от 04.12.2007, № 324-ФЗ, от 13.05.2008, №66-ФЗ, от 16.05.2008, №75-ФЗ, от 14.07.2008, № 118-ФЗ, от 22.07.2008, №148-ФЗ, от 23.07.2008, № 160-ФЗ, от 25.12.2008, №281-ФЗ, от 30.12.2008, №309-ФЗ).

Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;

Санитарные правила и нормы СанПин 2.1.4.1110-02;

Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 № 578;

Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт. Утверждены Постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 № 255;

Водный Кодекс Российской Федерации, принятый Государственной Думой 12.04.06г., одобрен Советом Федерации 26.05.06г.;

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

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

Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;

Настоящие Правила содержат три части:

Часть I - "Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории Темниковского городского поселения",

Часть II - "Картографические документы и градостроительные регламенты",

Часть III - "Изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки".

Часть I настоящих Правил - "Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории Темниковского городского поселения", представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- территории;

- права и обязанности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования, порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществления контроля за использованием и строительными изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Часть II настоящих Правил - «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости (статья 25).

Часть III настоящих Правил содержит изложение нормативных правовых актов или извлечения из них, которые включают иные нормы регулирования землепользования и застройки, а также детализируют правовые нормы Части I настоящих Правил относительно порядка их применения, другие документы, включая формы заявок, согласований и разрешений, которые сопровождают процедуры предоставления прав на земельные участки, подготовки и осуществления строительства.

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах. В целях настоящих правил используется следующие понятия:

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении

градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий

жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального

использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

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

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

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, 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);

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

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

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей

производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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

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;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в статье 25 настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

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

высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территории (генеральный план, проект черты города, другая документация), а также о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки);

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование;

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут

быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

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

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1. Настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон;
2. Строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

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

недвижимость - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья;

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

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории). Утвержденная, согласованная и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, Темниковского городского поселения для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов

недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами;

разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство,

реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;

собственники земельных участков - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи - юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Статья 2. Основание введения Правил и их назначение, правовой статус и сфера действия Правил, их назначение, цели и задачи градостроительного зонирования, состав

1 Настоящие Правила разработаны и вводят в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности в Темниковском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, основанную на применении законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Мордовия, местных порядков и нормативов регулирования градостроительной деятельности, приведенных и установленных в настоящих правилах, а также на зонировании - делении всей территории в границах Темниковского городского поселения и населенных пунктах на зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования с целью:

1.1 Защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

1.2 Обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции

1.3 Подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости

1.4 Контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования

2. Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

2.1 Реализации планов и программ развития территории Темниковского городского поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды

2.2 Установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости

- 2.3 Создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- 2.4 Обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных слушаний;
- 2.5 Обеспечения контроля, за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3 Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении:

- 3.1 Правового зонирования территории Темниковского городского поселения и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 3.2 Разделения (межевания) территории Темниковского городского поселения на земельные участки;
- 3.3 Предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- 3.4 Подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 3.5 Разработка проектной документации;
- 3.6 Приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- 3.7 Предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 3.8 Контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 3.9 Обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- 3.10 Внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4 Настоящие Правила применяются наряду с:

4.1 Нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

4.2 Иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Темниковского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Настоящие Правила обязательны, для органов местного самоуправления,

физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих

градостроительную (строительную) деятельность на территории Темниковского городского поселения, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3 Градостроительные регламенты и их применение

1 Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом Темниковского городского поселения, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2 Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

2.3 Функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

2.4 Видов территориальных зон;

2.5 Требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4 Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

4.2 В границах территорий общего пользования;

4.3 Занятые линейными объектами;

4.4 Предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6 Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7 Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не

устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

8. Территориальные зоны выделены на карте:

Карта градостроительного зонирования территории Муниципального образования

9. На карте зонирования территории муниципального образования выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию муниципального образования. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования. Границы зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости. Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- 9.1 Центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 9.2 Красным линиям;
- 9.3 Границам земельных участков;
- 9.4 Границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 9.5 Административным границам города, микрорайонов в составе города;
- 9.6 Естественным границам природных объектов;
- 9.7 Иным границам.

На карте зон с особыми условиями использования территории показаны все объекты и указаны размеры санитарно-защитных и охранных зон вокруг них.

Для земельных участков находящихся в зоне ограничений приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия разрешаемые или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, в т.ч. санитарно-защитные зоны, водоохранные и прибрежные зоны рек и водоемов и т.д.

В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

В водоохранных зонах запрещается опыление ядохимикатами при борьбе с вредителями, болезнями и сорняками, размещение складов ядохимикатов и минеральных удобрений, мест захоронения, складирования навоза, свалок мусора, стоянка и заправка топливом, мойка и ремонт автотракторного парка.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в двух или более зонах, выделенных на карте, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

Статья 4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

2 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и

проведения публичных слушаний определен Положением о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения (Приложение 2 части III Правил).

3 Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4 В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 5 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, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3 Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4 Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом Темниковского городского поселения (или) нормативными правовыми актами Комитета местного самоуправления Темниковского городского поселения с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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 местной администрации.

6 Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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.

Статья 6 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация Темниковского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1.1 Публикации Правил и открытой продажи их копий в соответствии с установленным Темниковским городским поселением порядком

1.2 Предоставления Правил в библиотеку Темниковского городского поселения

1.3 Помещения Правил в сети Интернет

1.4 Создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Темниковского городского поселения.

1.5 Предоставления структурным подразделениям администрации Темниковского городского поселения, 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 их массивам (кварталам, микрорайонам).

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Глава 1.2 Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 7 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2 Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3 Земельные участки и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

3.1 Имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах применительно к соответствующим зонам.

4 Постановлением Главы администрации Темниковского городского поселения может быть придан статус несоответствия:

4.1 Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость

этих объектов;

4.2 Объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

Статья 8 Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

- 1 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.
- 2 Реконструкция указанных в части 1 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.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как, в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

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

Глава 1.3 Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. Публичные слушания

Статья 9 Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1 Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

-участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Темниковским городским поселением по предоставлению прав собственности или

аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию Темниковского городского поселения с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

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

2 Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами Темниковского городского поселения, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

-переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

Изложение или извлечения из нормативных правовых актов, регулирующих вышепоименованные действия, могут включаться в часть III настоящих Правил.

3 Лица, осуществляющие в Темниковском городском поселении землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 10 Органы, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

1 Органами уполномоченными регулировать и контролировать застройку и землепользование являются:

Орган архитектуры и градостроительства района, который выполняет свои полномочия на основе соглашения заключаемого Муниципальным образованием Темниковского городского поселения в лице Главы администрации Темниковского городского поселения, и Муниципальным образованием «Темниковский Муниципальный район» в лице Главы администрации Темниковского Муниципального района о передаче полномочий в сфере градостроительной деятельности (Форма соглашения приведена в части III Приложение 1);

Комиссия по землепользованию и застройке, создаваемая главой местной администрации в целях подготовки правил землепользования и застройки и их возможных изменений, генеральных планов поселений, документации по планировке территорий, проведения публичных слушаний по обсуждению вопросов градостроительной деятельности.

Работа комиссии регулируется Положением о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения (Приложение 2 части III Правил)

2 Положением о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения регламентируются следующие вопросы градостроительной деятельности:

-Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению проекта генерального плана Темниковского городского поселения (Статья 3);

-Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению проекта правил землепользования и застройки Темниковского городского поселения (Статья 4);

-Основные положения о публичных слушаниях применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от правил землепользования и застройки, а также по обсуждению документации по планировке территории (Статья 5);

-Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании (Статья 6);

-Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов об отклонениях от правил землепользования и застройки (Статья 7);

-Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории (Статья 8).

Статья 11 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности.

1 Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляется администрацией городского поселения через средства массовой информации, посредством проведения публичных слушаний, а также организации экспозиций и выставок.

Порядок информирования граждан, их объединений и юридических лиц устанавливается Главой администрации поселения на основании нормативно-правовых актов Российской Федерации и Республики Мордовия.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения (Приложение 2 части III Правил)

Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Градостроительным уставом Республики Мордовия определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления администрацией поселения сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков для строительства, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, детализируются законами, иными нормативными правовыми актами Республики Мордовия нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Темниковского городского поселения изложение которых или извлечения из них могут включаться в часть III настоящих Правил.

Статья 12. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства

- 1 Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота.
- 2 В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется. Распоряжение указанными землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются исключительно землями, находящимися в муниципальной собственности.

Земельным кодексом Российской Федерации регулирует отношения связанные с:

Порядком предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (Статья 30.);

Особенностями предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности (Статья 30.1.);

Особенностями предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (Статья 30.2.);

Выбором земельных участков для строительства (Статья 31.);

Принятием решения о предоставлении земельного участка для строительства (Статья 32.);

Приобретением земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) (Статья 38.);

Порядком организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (Статья 38.1.);

Особенностями проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (Статья 38.2.)

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

3.1 Без предварительного согласования мест размещения объектов;

3.2 С предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации по планировке территории в Темниковском городском поселении предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

В Темниковском городском поселении временно, до разработки градостроительной документации по планировке территории, сохраняется порядок предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для строительства в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов может осуществляться на торгах или без проведения торгов (конкурсов, аукционов). Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

5. С учетом земельного и градостроительного законодательства предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:
разработка, согласование, проведение публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, и межевания и их утверждения в установленном порядке (при

отсутствии градостроительной документации на указанный земельный участок);

подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

определение на основании настоящих Правил разрешенного использования земельного участка;

подготовка градостроительного плана земельного участка, включающего и определение технических условий подключения объектов планируемого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); - публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

6. Решение Главы администрации о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

7. Решение Главы администрации (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в десятидневный срок со дня его принятия.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заявителем в суд, арбитражный суд.

В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка суд, арбитражный суд в своем решении обязывает администрацию города предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

Статья 13. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

1. Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов), и для них установлены:

1.1 Необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты);

1.2 Границы;

1.3 Технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- 2.1 Администрации поселения и бюджета поселения;
- 2.2 Государственных органов и государственных бюджетов;
- 2.3 Физических и юридических лиц за их счет.

Общие принципы организации подготовительных работ в указанных случаях определяются настоящими Правилами, которые детализируются в нормативных правовых актах Главы администрации. Изложение этих актов могут, включается в часть III настоящих Правил.

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и не застроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация поселения, подготовительные работы проводятся по заданию администрации подразделениями органов архитектуры и градостроительства района, физическими или юридическими лицами, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов) на договорных условиях.

В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические, юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию администрации поселения подразделениями органов архитектуры и градостроительства района, физическими и юридическими лицами, имеющими лицензии на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов) и действующими на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- 1) Градостроительная документация - проект планировки, межевания, (в случае отсутствия градостроительной документации),
- 2) Градостроительный план, в составе которого технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительным кодексом Российской Федерации в части планирования территорий определяются:

Назначение и виды документации по планировке территории (Статья 41);

Назначение, состав проектов планировки территории (Статья 42);

Назначение, состав проектов межевания территорий (Статья 43);

Назначение, состав Градостроительных планы земельных участков (Статья 44);

Порядок подготовки и утверждение документации по планировке территории (Статья 45).

Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа Статья 46.

Указанные статьи приведены в части III настоящих Правил (Приложение 3).

Градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с формой, утвержденной Правительством Российской Федерации содержащейся в части III настоящих Правил (Приложение 3)

Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего получения разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемых объектов при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют законодательству, действующим нормам и правилам.

Глава 1.5. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов

Статья 14. Прекращение и ограничение прав на землю

1. Земельным кодексом Российской Федерации установлены следующие положения в части прекращения и ограничения прав;
Основания прекращения права собственности на земельный участок (Статья 44);
Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком (Статья 45);
Основания прекращения аренды земельного участка (Статья 46);
Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком (Статья 47).
Основания прекращения сервитута (Статья 48).
Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд (Статья 49);
Конфискация земельного участка (Статья 50);
Реквизиция земельного участка (Статья 51);
Условия и порядок отчуждения земельного участка (Статья 52);
Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок (Статья 53);
Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка (Статья 54);
Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (Статья 55);
Ограничение прав на землю (Статья 56);
Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд (Статья 56.1);

Статья 15. Установление прав ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Мордовия, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитута для:
прохода или проезда через земельный участок;
использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
проведения дренажных работ на земельном участке;
забора воды и водопоя;
прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

Использования земельного участка в целях охоты и рыболовства

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

Свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4.1 Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

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

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

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

9. Сервитута подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Границы действия публичных сервитутов обозначаются на Градостроительных планах земельных участков, на чертежах границ земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Глава 1.6 Строительные изменения недвижимости

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений недвижимости.

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

Правом производить строительные изменения недвижимости в Темниковском городском поселении - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке установленном пунктом 18 статьи 18 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 2 статьи 17 настоящих Правил.

Статья 17. Виды строительных изменений недвижимости

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

1.1 Не требуется разрешения на строительство,

1.2 Требуется разрешение на строительство.

2 Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) Строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) Иных случаях, если в соответствии с настоящим Градостроительным кодексом, законодательством Республики Мордовия градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей пунктом 18 статьи 18 настоящих Правил.

Статья 18. Подготовка проектной документации (Архитектурно-строительное проектирование). Государственная экспертиза проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее также - капитальный ремонт).

2 Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

3 Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства

4 Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации).

5 Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

6 В случае если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) Градостроительный план земельного участка;

2) Результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) Технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

9 Орган местного самоуправления не позднее, чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к сетям.

10 Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

11 Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1) Пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов

капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

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

3) Архитектурные решения;

4) Конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

6) Проект организации строительства объектов капитального строительства;

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

8) Перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

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

11) Смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

12) Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами

12.1. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

13 Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

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

16 Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные Градостроительным кодексом.

17 Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных Статьей 49

18. После подготовки проектной документации на строительство объекта заказчик-застройщик обращается в орган местного самоуправления с заявлением на получение разрешения на строительство. Разрешение на строительство выдается застройщику в течение 10 дней по форме разрешения на строительство установленной Правительством Российской Федерации. Порядок выдачи разрешений на строительство установлен Статьей 51. Градостроительного кодекса «Выдача разрешений на строительство» (включена в состав части III Правил. Приложение 4)

19 После получения разрешения на строительство заказчик-застройщик приступает к строительству, руководствуясь положениями Статьи 52. Градостроительного кодекса «Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства».

20. При строительстве (реконструкции)зданий и сооружений) ведется контроль за строительством. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Контроль осуществляется в порядке определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации в статье 53 «Строительный контроль».

В случаях установленных статьей 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации при строительстве объектов осуществляется Государственный строительный надзор. На территории Республики Мордовия полномочия по ведению Государственного строительного надзора возложены на инспекцию государственного строительного надзора Департамента градостроительства Республики Мордовия. После завершения строительства осуществляется ввод объекта в эксплуатацию в соответствии со Статьей 55 Градостроительного кодекса РФ «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (включена в состав части III Правил. Приложение 5).

Глава 1.7. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 19. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

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

2. Органы местного самоуправления поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

2.1 Разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана Темниковского городского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

2.2 Приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2.3 Разработке новой градостроительной документации о планировке территорий (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам).

Статья 20 Планировка, застройка и благоустройство территорий индивидуального жилищного строительства. Планировка и застройка участков индивидуального строительства. Объемные и конструктивные решения индивидуальных жилых домов.

1. Планировка, застройка и благоустройства территорий индивидуального жилищного строительства, планировки и застройки участков индивидуального строительства, объемные и конструктивные решения индивидуальных жилых домов устанавливаются в Правилах планировки, застройки и благоустройства территорий индивидуального жилищного строительства. Планировка и застройка участков индивидуального строительства. Объемные и конструктивные решения индивидуальных жилых домов (включены в состав части III Правил. Приложение 6)

Статья 21. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила. Внесение изменений и дополнений в правила

Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений и порядок внесения изменений в Правила установлены статьями 31,32,33 Градостроительного кодекса.

Статья 22. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II

Картографические документы и градостроительные регламенты

Глава 2.1 Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного строительства

Статья 23 Перечень территориальных зон.

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон		Основные виды разрешенного использования земельных участков	
1	2	3	4	5	6
Код	Наименование	Код	Наименование	Код	Наименование
1ЖЗ	Жилая зона	1 03	Индивидуальной жилой застройки постоянного проживания	10301	1-эт. жилые дома Хоз. постройки Гаражи на 2 авто-машины Теплицы

				10303	2-3 эт. жилые дома
				10305	Прочие
2 0ДЗ	Общественно-деловая зона	2 01	Административно-делового назначения	20101	Объекты административно-хозяйственного управления
				20104	Сберкасссы
		2 02	Социально-бытового назначения	20203	Объекты общественного питания
				20204	Объекты противопожарной службы
				20205	Отделения связи
		2 03	Торгового назначения	20301	Торговые центры
				2030	Павильоны розничной торговли
		2 04	Учебно-образовательного назначения	20401	Детские дошкольные учреждения
				20403	Средние общеобразовательные школы
				20405	Школы-интернаты

1	2	3	4	5	6
		2 05	Культурно-досуго-вого назначения	20205	Мемориальные памятники
				20506	Религиозно-культовые объекты
			Спортивного	20514	Клубы
				20515	Дом культуры
				20602	Стадионы

				20609	Прочие
		2 07	Здравоохранение	20701	Поликлиники
				20709	Прочие
ЗПР	Производственная зона	3 02	Промышленности	30103	Предприятия III класса вредности с СЗЗ 300 м.
				30107	Прочие
			Коммунально-складского назначения	30205	Склады ГСМ
				30208	Прочие
4 ИЗ	Зона инженерной инфраструктуры	4 01	Энергообеспечения	40101	Электростанции
				40105	ГРП (газораспределительная станция)
				40106	ЛЭП
				40107	Прочие
		4 02	Водоснабжения	40201	Водонапорные башни
				40203	Очистные сооружения пром. канализации
				40205	Прочие
		4 03	Связи	40301	АТС
				40303	Прочие
		4 04	Технического обслуживания	40401	Трубопроводы

1	2	3	4	5	6
5ТЗ	Зона транспортной инфраструктуры	5 01	Внешнего транспорта	50101	Железнодорожный транспорт
				50103	Ж/д ветки
		504	Улично-дорожной сети	50106	Автотранспорт
				50403	Улицы проезды
				50407	Прочие
6РЗ	Рекреационная зона	6 01	Мест отдыха общего пользования	60101	Парки
				60104	Прочие
		6 02	Природных территорий	60201	Городские леса
7СХЗ	Зона сельскохозяйственного использования	7 01	Сельхоз. угодий	70101	Пашни
				70102	Пастбища
				70106	Сенокосы
		7 03	Животноводства	70301	Животноводческие фермы
8СНЗ	Зона специального назначения	8 01	Ритуального назначения	80101	Кладбища
				80103	Прочие
		8 02	Складирования и захоронения отходов	80202	Свалки
				80203	Захоронения спец. отходов (скотомогильники)
				80204	Прочие
10 АЗ	Зона	1001	Государственные	100101	Реки

	акваторий		акватории	100104	Водоохранные территории
		10 02	Акватории	100201	Реки
				100202	Озера, водохранилища
				100207	Водоохранные территории

1	2	3	4	5	6
11 РФ	Зона резервного фонда	11 01	Перспективного освоения (по генплану)	110103	Перспектива под индивидуальное строительство
		11 03	Резервных территорий	110301	Территории с не установленным градостроительным регламентом
				110302	Прочие

Статья 24 Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного строительства

1-ЖЗ ЖИЛАЯ ЗОНА Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.

Зона малоэтажных индивидуальных жилых домов с участками выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1-эт. жилые дома.

Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)

Постройки для содержания мелких животных.

Сады, огороды, палисадники.

Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1 -2 легковых автомобиля.

Условно разрешенные виды использования.

Гаражные кооперативы

Стоянки для хранения автомобилей объекты

ГСМ

Объекты АЗС

Объекты энергетики

Вспомогательные виды использования.

Школы общеобразовательные.

Пункты оказания первой медицинской помощи.

Постройки для содержания мелких животных.

Магазины товаров первой необходимости.

Временные объекты торговли.

2-ОДЗ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА Общественно - деловая зона.

Общественно-деловая зона выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов сельского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации.

Физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные залы, плавательные бассейны

Учреждения культуры и искусства.

Магазины.

Предприятия связи.

Пункты оказания первой медицинской помощи.

Объекты общественного питания.

Объекты бытового обслуживания.

Участковые пункты милиции Ветлечебницы без содержания животных

Объекты противопожарной службы

Условно разрешенные виды использования.

Гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Автозаправочные станции

Вспомогательные виды разрешенного использования

Временные торговые объекты. Стоянки для хранения автомобилей

3-ПР ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

Производственная зона Используется под объекты коммунально-складского назначения

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предприятия V класса вредности с СЗЗ 100 м. (котельные, АЗС, МТМ)

Предприятия IV класса вредности с СЗЗ 100 м. (зерноток).

Склады ГСМ.

4-ИЗ ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона инженерных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объекты энергообеспечения.

Объекты водоснабжения.

Объекты связи.

Объекты трубопроводного транспорта.

5-ТЗ ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ Зона транспортных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объекты железнодорожного транспорта

Объекты автомобильного транспорта.

Гаражи и стоянки для хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования.

- Магазины

6-РЗ РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА Зона рекреационных объектов.

Зона мест отдыха общего пользования

Природные территории

7-СХЗ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Зона сельскохозяйственного использования.

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объекты сельскохозяйственного производства.

Выращивание сельскохозяйственной продукции.

Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Животноводство

Вспомогательные виды разрешенного использования

Рыбоводство

Защитное лесоразведение

Прочие

8-СНЗ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона ритуального назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Захоронения (для действующих кладбищ)

Зона складирования и захоронения отходов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Свалки

Скотомогильники

10-АЗ ЗОНА АКВАТОРИЙ

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Водохранилища

Водоохранные территории

11-РФ ЗОНА РЕЗЕРВНОГО ФОНДА Зона резервных территорий. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Перспектива под индивидуальное строительство.

Перспектива под производственное строительство.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований, не могут быть запрещены;
- виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования, сопутствующий вид использования не считается разрешенным;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением общественных слушаний.

Для каждого земельного участка, расположенного в пределах населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- основным градостроительным регламентам;
 - дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
 - дополнительным градостроительным регламентам по экологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных и частных сервитутов, иные документы).

По территории Темниковского городского поселения проходят транспортные и инженерные коммуникации (газопровод, линии связи, ЛЭП) и другие объекты для которых установлены в соответствии с Федеральным законодательством санитарно-защитные и охранные зоны.

Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон

1. В целях обеспечения безопасности населения в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года №52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

2. Проекты санитарно-защитных зон утверждаются в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии указанных проектов санитарным правилам.

3. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в пределах санитарно-защитных зон устанавливаются:

1) Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 в новой редакции;

2) федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома,

2) ландшафтно-рекреационные зоны,

3) зоны отдыха,

4) территории курортов, санаториев и домов отдыха,

5) территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,

6) другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

7) спортивные сооружения,

8) детские площадки,

9) образовательные и детские учреждения,

10) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

3) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

3) здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;

4) научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;

5) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

6) бани, прачечные;

7) объекты торговли и общественного питания;

8) мотели, гостиницы;

9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

10) пожарные депо;

11) местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;

12) электроподстанции, нефте- и газопроводы;

- 13) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- 14) канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
- 15) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах

Таблица №1. Участки многоквартирных жилых домов в жилой зоне

Таблица №2. Участки для многоквартирных жилых домов в жилой зоне

Таблица №3. Участки для блокированных жилых домов в жилой зоне

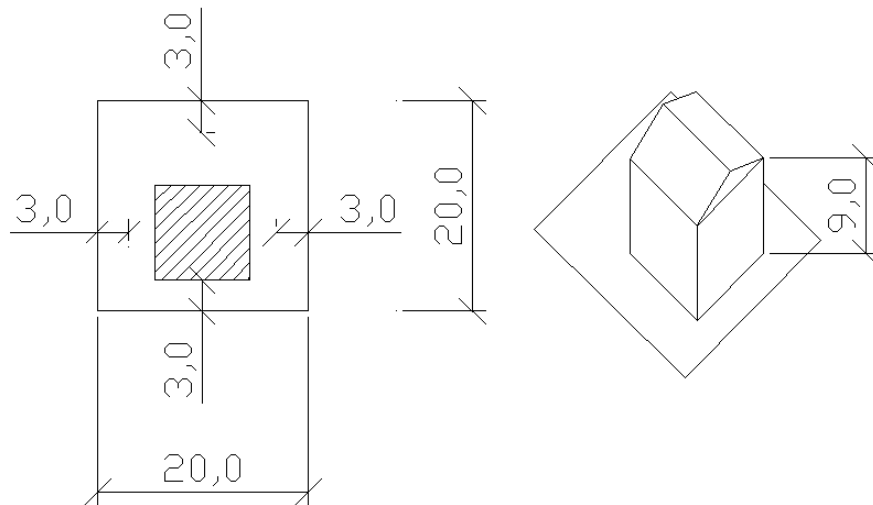


Таблица №1. Участки многоквартирных жилых домов в жилой зоне

1	Минимальная площадь участка	кв. м	400
2	Минимальная глубина переднего двора выходящего:	м	
	- на улицу		3
	- на проезд		3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3

4	Минимальная ширина бокового двора		3
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями определяется расчётом по условиям инсоляции и противопожарным требованиям		
6	Максимальный процент застройки		60%
7	Максимальная высота стен		9
8	Максимальная высота здания		12
9	Максимальная высота ограждения земельных участков (капитальных)		2
10	Максимальная застраиваемая площадь		450
11	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		0,54
12	Максимальная площадь участка		2500

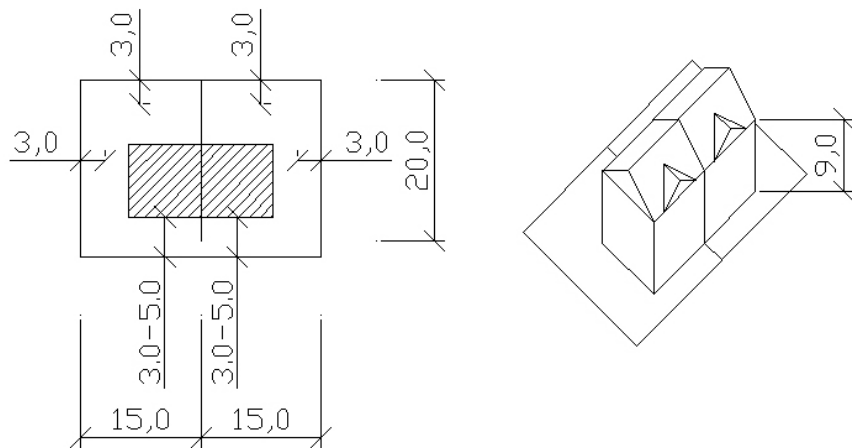


Таблица №2. Участки для двухквартирных жилых домов в жилой зоне

1	Минимальная площадь участка	кв. м	400
2	Минимальная глубина переднего двора выходящего:	м	
	- на улицу		5
	- на проезд		3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора		3
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями определяется расчётом по условиям инсоляции и противопожарным требованиям		

6	Максимальный процент застройки		65%
7	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)		33
8	Максимальная высота стен		9
9	Максимальная высота здания		12
10	Максимальная высота ограждения земельных участков (капитальных)		2
11	Максимальная застраиваемая площадь		450
12	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		0,5
13	Максимальная площадь участка		2500

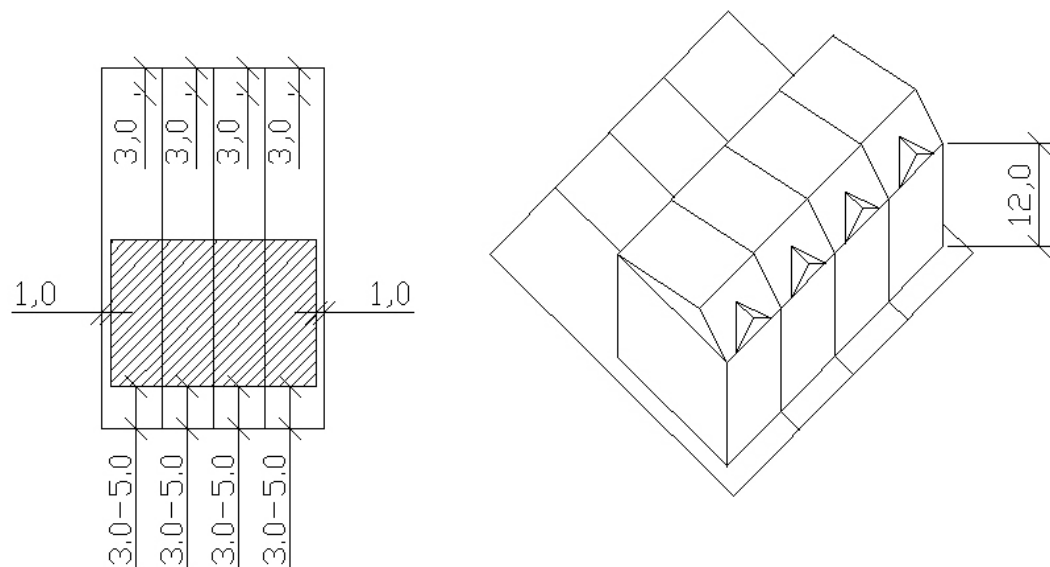


Таблица №3. Участки для блокированных жилых домов в жилой зоне

1	Минимальная площадь приквартирного участка	кв. м	400
2	Минимальная глубина переднего двора выходящего:	м	
	- на улицу		5
	- на проезд		3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора	м	3
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями определяется расчётом по условиям инсоляции и противопожарным требованиям	м	

6	Максимальный процент застройки		88%
7	Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)		33
8	Максимальная высота стен		9
9	Максимальная высота здания		12
10	Максимальная высота ограждения земельных участков (капитальных)		2
11	Максимальная застраиваемая площадь		230
12	Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		1,15
13	Максимальная площадь участка		600

Часть III

"Изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки".

Приложение 1

СОГЛАШЕНИЕ о передаче полномочий

№ _____

_____ « _____ » 200__

Муниципальное образование « Темниковское городское поселение» в лице Главы администрации Темниковского городского поселения _____, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Муниципальное образование» с одной стороны и Муниципальное образование « Темниковский Муниципальный район» в лице Главы администрации Темниковского Муниципального района _____, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Район», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о передаче полномочий в области градостроительной деятельности.

1. Предмет соглашения

Муниципальное образование передает, а Район принимает на себя следующие полномочия, вытекающие из положений Федерального Закона 131 -ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по решению вопросов местного значения муниципального образования в рамках осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований градостроительного законодательства и обеспечения устойчивого развития территорий Муниципального образования: Темниковское городское поселение.

Уполномоченным органом в сфере землепользования и застройки от Темниковского Муниципального района определен отдел архитектуры и градостроительства администрации Темниковского Муниципального района, (далее - уполномоченный орган).

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности уполномоченного органа района в части подготовки исходно разрешительной документации связанной с предоставлением земельных участков, проектированием, строительством (реконструкцией), вводом объектов в эксплуатацию.

Уполномоченный орган:

-по представлению администрации Темниковского городского поселения в течении 7 дней проводит проверку документации, направленной застройщиком вместе с заявлением для получения разрешения на строительство или для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в соответствии со ст. 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

-по результатам проведенной проверки документации готовит заключение о соответствии либо несоответствии документации требованиям градостроительного законодательства. Указанное заключение со всей документацией в течение семи дней направляется в орган местного самоуправления муниципального образования. В случае соответствия документов установленным требованиям к заключению прилагаются подготовленные к подписанию формы разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию;

-запрашивает у администрации необходимую информацию для выполнения возложенного на него поручения;

-осуществляет другие полномочия в соответствии с законодательством, и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в области землепользования и застройки;

-подготавливает в соответствии с земельным и градостроительным законодательством акты выбора земельных участков с приложениями;

-подготовка материалов, необходимых для формирования земельных участков (подготовка проекта границ земельного участка, определение разрешенного использования земельного участка, запрос технических условий подключения объектов к сети инженерно-технического обеспечения), выставляемых на торги;

-подготавливает исходные данные для разработки документов территориального планирования муниципального образования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий;

-ведет информационные системы обеспечения градостроительной деятельности в части территории Темниковского городского поселения;

-подготавливает проекты постановлений администрации Темниковского городского поселения по вопросам, связанным с предоставлением земельных участков для строительства, обеспечивает с привлечением (по согласованию с заказчиком, застройщиком) проектных организаций, специалистов — архитекторов, архитектурно планировочной мастерской при органе архитектуры) выполнение следующей исходно-разрешительной документации и исходных данных:

-акта выбора земельных участков с приложениями;

-материалов, необходимых для формирования земельных участков (подготовка проекта границ земельного участка, определение разрешенного использования земельного участка, запрос и получение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения), выставляемых на торги;

-подготовка исходных данных для разработки документов территориального планирования муниципального образования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий;

-подготовка проектов постановлений связанных с предоставлением земельных участков;

-подготовка градостроительных планов земельных участков.

2.2 Полномочия руководителя органа архитектуры и градостроительства.

Все документы и материалы, подготовленные в рамках настоящего соглашения в обязательном порядке визируются руководителем отдела архитектуры и градостроительства администрации Темниковского Муниципального района

2.3. Полномочия и обязанности муниципального образования:

В целях осуществления положений настоящего соглашения муниципального образования:

-предоставляет своевременно в уполномоченный орган администрации Темниковского Муниципального района всю документацию, направленную им застройщиком вместе с заявлением для получения разрешения на строительство, либо на получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, согласно ст. 51,55 Градостроительного кодекса;

-выдает в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, либо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказывает в его выдаче с указанием причин отказа на основании заключения уполномоченного органа;

-передает субвенции на выполнение Районом вышеуказанных полномочий.

3. Финансирование

3.1. Для осуществления переданных полномочий Району Муниципальное муниципального образования

образование передает субвенции в бюджет

« Темниковский Муниципальный район»

Субвенции перечисляются не позднее _____ числа каждого месяца.

4. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по соглашению

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению стороны несут ответственность в соответствии с действующем законодательством РФ.

За несвоевременное перечисление муниципальными образованиями субвенций взимается пеня в размере трех сотой части действующей ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки.

За не целевое использование Районом субвенций взимается штраф в размере двойной ставки рефинансирования Банка России от суммы не целевого использования бюджетных средств.

5. Вступление соглашения в силу, срок действия и порядок расторжения

5.1 Настоящее соглашение вступает в силу с 20__ года и действует до 20__ года.

5.2 Досрочное расторжение настоящего соглашения возможно по взаимному
соглашению сторон.

Расторжение настоящего соглашения по инициативе одной из сторон возможно в случае направления уведомления не позднее чем за три дня.

Любые изменения или дополнения к настоящему соглашению должны быть заключены в письменном виде за подписью обеих сторон.

Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному каждой из сторон.

Юридические адреса и банковские реквизиты

Приложение 2

Положение о публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения

Статья 1. Общие положения

1 Публичных слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории Темниковского городского поселения проводятся в

соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и настоящим нормативным правовым актом.

2 Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке, которая формируется в соответствии со статьей 2 настоящего Положения.

3. Публичные слушания проводятся при обсуждении:

проекта генерального плана Темниковского городского поселения, а также проектов предложений по внесению изменений в генеральный план;
проекта правил землепользования и застройки, а также проектов предложений по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки;
проектов планировки территории и проектов межевания территории.

Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Темниковского городского поселения

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Темниковского городского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральным законодательством и настоящим нормативным правовым актом, Положением о Комиссии, утверждаемым главой администрации Темниковского городского поселения

2. Комиссия:

проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных настоящим нормативным правовым актом;

подготавливает главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения по до судебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации Темниковского городского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Председателем Комиссии назначается Глава местной администрации, если иное не определено Положением о Комиссии.

В состав Комиссии необходимо включить: руководителей и (или) специалистов администрации района в области архитектуры и градостроительства, специалистов структурных подразделений местной администрации по вопросам земельных отношений, собственности. В комиссию могут включаться депутаты представительного органа муниципального образования

4. В состав Комиссии назначаются 2 человека, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций.

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

Секретарь Комиссии является служащим администрации Темниковского городского поселения и не входит в ее состав.

На заседания Комиссии могут приглашаться представители иных организаций и ведомств, чьи интересы затрагиваются при обсуждении. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

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

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

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

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

6. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Статья 3. Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению проекта генерального плана Темниковского городского поселения

1 Публичные слушания по обсуждению проекта генерального плана Темниковского городского поселения проводятся в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2 Публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений проводятся в обязательном порядке.

3 Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. При внесении изменений в генеральные планы публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

4 При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

5 Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

6 Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

7 Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте Темниковского городского поселения в сети "Интернет".

8 Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9 Глава Темниковского городского поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

9.1 О согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования;

9.2 Об отклонении проекта генерального плана и о направлении

1 Публичные слушания по обсуждению проекта правил землепользования и застройки Темниковского городского поселения проводятся в соответствии со статьями 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 4. Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению проекта правил землепользования и застройки Темниковского городского

поселения

2 Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

3 После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

Статья 5. Основные положения о публичных слушаниях применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от правил землепользования и застройки, а также по обсуждению документации по планировке территории

1. По инициативе Комиссии или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, проводятся публичные слушания в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах, а также предоставление разрешений на отклонения от правил землепользования и застройки;
- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров - разрешенного строительства, реконструкции, определяемых, в том числе, посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, предложения о внесении иных изменений в правила землепользования и застройки.

2. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии уполномоченным органом архитектуры и градостроительства

3. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, орган архитектуры и градостроительства информирует Комиссию о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации Темниковского городского поселения ;
- вывешивание объявлений в здании администрации Темниковского городского поселения и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичного слушания;

дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия:

не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления органа архитектуры о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

Статья 6. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

2. Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в уполномоченный орган архитектуры и градостроительства. Заявка должна содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

3. По получении заявки, должностные лица уполномоченный орган архитектуры и градостроительства:

- в случае комплектности, регистрируют заявку;
- подготавливают письменное заключение уполномоченного органа архитектуры и градостроительства по предмету запроса (в срок не более трех недель после дня регистрации заявки);
- в течение трех дней после регистрации заявки запрашивают письменные заключения по предмету запроса от:
 - а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
 - б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
 - в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по

требованиям охраны объектов культурного наследия.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя правилам землепользования и застройки;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в уполномоченный орган архитектуры и градостроительства в течение 14 дней со дня поступления запроса.

4. Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой Темниковского городского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет Главе Темниковского городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

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

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

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

Статья 7. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов об отклонениях от правил землепользования и застройки

1. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных правилами землепользования и застройки, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от правил землепользования и застройки.

Отклонениями от правил землепользования и застройки является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

2. Заявка на получение разрешения об отклонении от правил землепользования и застройки направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от правил землепользования и застройки:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами поселения;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности -экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

3. Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости,

смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

4 Решение о предоставлении разрешения на отклонение от правил землепользования и застройки принимается Главой администрации поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации Темниковского городского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от правил землепользования и застройки может быть обжаловано в суде.

Статья 8. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
 - на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);
- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в правилах землепользования и застройки;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения

планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что:

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

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

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

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

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

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

- информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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

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

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

5. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе муниципального образования.

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

6. Глава администрации Темниковского городского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об:

- утверждении документации по планировке территории,

- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии - отклонении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 3 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Образец заполнения формы градостроительного плана земельного участка

[illegible]

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

(субъект Российской Федерации)(муниципальный район) (муниципальное образование)

(заполняется при наличии кадастрового номера)

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

(расшифровка подписи)

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления) (дата)

реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил)

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев

предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

Порядок формирования номера градостроительного плана земельного участка устанавливается инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента.

Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства

ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

1. Характеристики современного состояния и использования территории (1ЖЗ 103):

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Территория свободная от застройки.

Современное состояние территории :

Природные территории с хвойно-лиственными лесами.

Несоответствующее использование территории:

Нет.

2 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (1ЖЗ 103):

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Индивидуальная жилая застройка повышенной комфортности с участками 0,08 га, Индивидуальная жилая застройка усадебного типа участками 0,08 га.	ГАБАРИТЫ: -этажность - до 2 эт. -высота зданий с возможным использованием мансардного этажа до конька скатной кровли не более -14 м. -уклон кровли 35%; -высота ограждения земельных участков не более - 1,8 м. -высота ограждения палисадника не более 0,6 м. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	АРХИТЕКТУРНО- КОЛОРИСТИЧЕСКИЙ ОБЛИК: -строительство по индивидуальному проекту, -оригинальное архитектурно- художественное решение, учитывающее масштаб городского поселения среды, выполненное в соответствии с классическими принципами формообразования; наружная отделка стен - облицовка фасадной плиткой; -"лицевая" кирпичная кладка с частичным оштукатуриванием

-расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) - 5 м. -величина допустимого отступа здания от красной линии улиц не менее - 3 м.	отдельных элементов стен; -оштукатуривание и окраска. (не допускается использование в открытом виде материалов, которые должны находиться под прикрытием (бетонные блоки, не лицевой кирпич); кровля - кровля скатная чердачного
-ширина земельного участка вдоль улицы не более 40 м.	типа (с частичным остеклением), скатная мансардного типа;

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: -водоснабжение централизованное; -канализование централизованное; -теплоснабжение централизованное или автономное;	-материал кровельный высокого качества - металлочерепица, мягкая черепица -цвет - зеленый; элементы фасада -окна, лоджии, витражи - остекление в едином стиле (стеклопакеты пластиковые), -ограждения металлические
-телефонизация, интернет-оптоволоконные линии, телефонные кабельные линии; -электричество-кабельные линии; -газоснабжение централизованное.	-цоколь - облицовка натуральным камнем, фасадной плиткой; БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ: озеленение -устройство полисадника, посадка крупномерного материала не менее 40%; благоустройство -покрытие: -подходы - бетонная тротуарная плитка, -подъезды - асфальтобетонное покрытие с устройством

		водопропускной трубы; ограждение -ограждение - металлическое, единое стиливое решение ограждения палисадника и земельного участка , цвет -черный. Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц за исключением гаражей.
--	--	--

Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента.

3 Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (1ЖЗ 103):

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты торгового назначения, Объекты бытового обслуживания.	Этажность - 1 эт. Высота - до 10 м. Общая площадь помещений до 100 м ² .	Отдельностоящие, встроенные в 1 этажи жилых домов.
Объекты медицинского назначения.	Общая площадь помещений до 100 м ² .	Встроенные в 1 этажи жилых домов. Без санитарно-защитных зон.
Объекты городско-хозяйственного назначения, связан-ные с выращиванием цветов,фруктов, овощей.	Этажность -1 эт. Высота - до 4 м. Общая площадь помещений до 100 м ² .	Пристроенные к жилым домам либо к хозпостройкам и отдельностоящие.
Объекты	Этажность -1-2 эт.	Отдельностоящие строения.

хозяйственного назначения.		—
Объекты хранения индивидуального автотранспорта.	Общая площадь помещений - до 100 м ²	Без СЗЗ.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства

№	-	<i>Одноквартирный жилой дом</i>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (га)
	максимальный	минимальный	

Предельное количество этажей 2 или предельная высота зданий, строений, сооружений 14 м

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 35 процентов.

Иные показатели:

Степень огнестойкости - II степень

Площадь застройки -80-307 кв.м.

Строения без отдельностоящих хозяйственных построек

4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства

№ _____ - _____, _____ отсутствует
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер,

(дата)

технический паспорт объекта подготовлен

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____, _____ отсутствует

(согласно чертежу градостроительного плана)(назначение объекта культурного наследия)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре от _____.

(дата)

5. Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Объект капитального строительства

№ _____ - Одноквартирный жилой дом

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Газоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы _____ ^

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы

(дата, наименование органа (организации), выдавшего технические условия)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Водоотведение

(тип инженерно-технического обеспечения)

выданы

выдавшего технические условия)

(дата, наименование органа (организации),

6. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка

Разделение земельного участка _____ невозможно

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Приложение 4

Форма выдачи разрешения на строительство

УТВЕРЖДЕНА Постановлением Правительства Российской Федерации

от 24 ноября 2005 г. №698

Кому _____

(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество - для граждан,

полное наименование организации - для

юридических лиц), полное наименование

организации) (почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на строительство №

_____ (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта

капитального
(ненужное зачеркнуть)
строительства _____

_____ наименование объекта капитального строительства

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

_____ описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции расположенного по адресу

_____ полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до " " 20 г.
(должность уполномоченного (подпись) (расшифровка подписи)
сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

" " _____ 20 г.

МП.

Действие настоящего разрешения продлено до " " 20 г.
(должность уполномоченного (подпись) (расшифровка подписи)
сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

" " _____ 20 г.

МП.

Приложение 5

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

УТВЕРЖДЕНА

Постановлением Правительства

Российской Федерации

от 2007 г. № 698

Кому

(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество - для граждан, полное наименование организации - для юридических лиц), его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод объекта в эксплуатацию №

1

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: _____

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем - всего	м ³		
в том числе надземной части	м ³		
Общая площадь	м ²		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	м ²		
Количество зданий	штук		

II. Нежилые объекты

Объекты непроизводственного назначения (школы, ФАП, объекты культуры)

Количество мест

Количество посещений Вместимость

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность

Производительность

Протяженность

(иные показатели)

Материалы фундаментов Материалы стен Материалы перекрытий Материалы кровли

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)

м²

Количество этажей

штук

Количество секций

секций

Количество квартир - всего

штук/м²

в том числе:

1-комнатные

штук/м²

2-комнатные

штук/м²

3-комнатные

штук/м²

4-комнатные

штук/м²

более чем 4-комнатные

штук/м²

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)

м²

Материалы фундаментов Материалы стен Материалы перекрытий Материалы кровли

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего

тыс. рублей

в том числе строительно-монтажных работ

тыс. рублей

(должность уполномоченного (подпись)

(расшифровка подписи)

сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

" ____ " _____ 20 ____ г.

МП

Приложение 6

Правила планировки, застройки и благоустройства территорий индивидуального жилищного строительства. Планировка и застройка участков индивидуального строительства. Объемные и конструктивные решения индивидуальных жилых домов.

1. ПЛАНИРОВКА, ЗАСТРОЙКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Застройка и благоустройство новых районов (территорий) индивидуального жилищного строительства должна осуществляться в соответствии с утвержденными проектами планировки территорий и отдельных кварталов.

Определение места строительства нового района (если оно не было ранее определено генпланом развития населенного пункта) должно быть основано на предпроектных исследованиях и согласовании со всеми заинтересованными службами.

1.2 На территориях индивидуального строительства рекомендуется предусматривать участки зеленых насаждений общего пользования с площадками для детских игр и занятий спортом.

Расстояния от жилых домов до площадок для игр детей следует принимать не менее 12 м, для занятий спортом 10-40 м.

Планировочное решение территорий индивидуального строительства должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным участкам и зоне общего пользования.

Ширина улиц, проездов, устройство разворотных площадок, стоянок автомашин, освещения и озеленения регламентированы СНиП 2.07.01-89* " Градостроительство"; "Рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и городских поселений" ЦНИИП градостроительства 1994г.

1.3 Расстояния между жилыми домами следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в п.3.4. настоящих норм, а также на основе расчетов, инсоляции и освещенности. В районах сложившейся застройки вопросы высоты зданий, разрывов между существующими и проектируемыми жилыми домами необходимо решать при составлении архитектурно-планировочного задания.

1.4. Расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимаются по таблице 1.

Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются, при условии расположения зданий от границ соседних земельных участков: I и II степени огнестойкости - на расстоянии 3 м; III степени огнестойкости - 4 м; IIIa, IIIб, IVa, V степени огнестойкости - 8,5 м.

Расстояния между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями) смежных участков не нормируются при суммарной площади застройки, включая не застроенную площадь между ними, равной наибольшей допустимой площади застройки (этажа) одного здания той же степени огнестойкости без противопожарных стен и согласно требованиям составляет: для двухэтажных зданий V степени огнестойкости - 800 кв.м;

одноэтажных IIIa, IVa степени огнестойкости и двухэтажных IIIб, IV степени огнестойкости - 1000 кв.м;

одноэтажных IIIб, IV степени огнестойкости - 1400 кв.м.

Таблица 1.

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости здания		
	1, II	III	IV, V
1, II	6	8	10
III	8	8	10
IIIa, IIIб, IV, V	10	10	15

1 Степень огнестойкости I - здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

2 Степень огнестойкости II - то же. В покрытиях зданий допускается применять незащищенные стальные конструкции.

3 Степень огнестойкости III - здания с несущими и ограждающими конструкциями из естественных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона. Для перекрытий допускается использование деревянных конструкций, защищенных штукатуркой или трудногорючими листовыми, а также плитными материалами. К элементам покрытий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке.

4 Степень огнестойкости IV - здания с несущими и ограждающими конструкциями из цельной или клееной древесины и других горючих материалов, защищенных от воздействия огня и высоких температур штукатуркой или другими листовыми или плитными материалами.

К элементам покрытий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке.

5. Степень огнестойкости V - здания, к несущим и ограждающим конструкциям которых не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня.

1.5. Территории индивидуального жилищного строительства должны быть обеспечены подъездными дорогами, водоснабжением, электроэнергией, газом (в районах, обеспеченных газоснабжением), и в зависимости от местных условий, канализацией и теплоснабжением, а также другими объектами социальной инфраструктуры.

1.6. При разработке проектов планировки территорий следует предусматривать инженерную защиту от затопления, подтопления, оползней и обвалов.

Проектом вертикальной планировки необходимо предусматривать отвод поверхностных вод с территории в водоемы, овраги, водостоки.

1.7. В районах индивидуальной жилой застройки допускается проектирование открытых водоотводящих устройств - канав, кюветов, лотков.

1.8 Запрещается проектирование районов индивидуальной застройки в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

2 ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Для ведения подсобного хозяйства индивидуальным застройщикам должны

выделяться земельные участки, размеры которых определяются местными органами власти.

При многоквартирной индивидуальной застройке для каждой квартиры в непосредственной близости следует предусматривать земельные участки, размеры которых определяются условиями застройки. Остальная часть участков, до установленной администрацией нормы, отводится за пределами жилой территории или в ее пределах.

2.2. Жилые дома располагаются на земельных участках, как правило, с отступом от красной линии: магистральных улиц - не менее 5 м, жилых - не менее 3 м.

При реконструкции населенных пунктов допускается уменьшение отступа, либо размещение жилых домов по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

Хозяйственные постройки следует проектировать в глубине участка, без выноса за красную линию застройки.

В целях рационального использования приусадебного участка допускается размещение гаража для индивидуального легкового транспорта по линии регулирования застройки при условии согласования проектных решений с органами архитектуры и градостроительства района (города).

2.3. На участках индивидуального строительства, кроме жилого дома, за счет средств населения сооружаются хозяйственные и бытовые постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства.

Примечания:

1. Хозяйственные сараи и бытовые помещения (в том числе для скота и птицы) предусматриваются отдельно стоящими или блокированными между собой, или с жилым домом по согласованию со службой Госсанэпиднадзора.

В районах усадебной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до стен дома и хозпостроек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, а расстояние до сарая для скота и птицы - не менее 15 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по согласованию их владельцев.

2. Хозяйственные помещения, кроме помещений для содержания скота, дворовой уборной и мусоросборника, допускается размещать в цокольных и подвальных этажах жилого дома. Допускается также устройство погреба под отдельными хозяйственными помещениями.

3. Чердаки над хозяйственными помещениями отдельно стоящих построек рекомендуется проектировать эксплуатируемыми.

2.4 Посадки на приусадебном участке и прилегающей территории рекомендуется располагать от зданий и сооружений на расстоянии в соответствии с требованиями таблицы 3.

2.5 Для лучшей организации территории участка многоквартирный жилой дом и его хозяйственные постройки следует размещать со смещением к одной из боковых границ. Для возможности текущего ремонта и ухода за зданием расстояние от боковой границы участка до стены жилого дома рекомендуется принимать не менее 3 м; хозпостройки - не менее 1 м.

Реконструкцию жилых домов и хозпостроек, расположенных соответственно на расстоянии менее 3-х метров и 1,0 метра от боковой границы участка вести

только при условии согласования проектных решений с владельцем смежного (соседнего) участка.

2.6. Ограждение приусадебных земельных участков со стороны улицы производится по проектам, согласованным с органами архитектуры и градостроительства.

Высота и конструкция ограждения между смежными участками определяется при разработке АПЗ, руководствуясь соображениями соблюдения интересов граждан. При этом высота ограждения не должна быть более 2 м, а конструкция ограждения должна исключать сплошное затенение территории соседнего участка.

Таблица 3

Здания и сооружения	Расстояние до оси, м	
	ствола дерева	кустарника
От наружных стен зданий и сооружений	5	1,5
От границы соседнего участка	4	1
От мачт и опор осветительной сети	4	-
От подошвы или внутренней грани подпорных стенок	3	1
От подошвы откоса, террасы и др.	1	0,5
От подземных сетей:		
газопровода, канализации	1,54	-
тепловой сети (от стенок канала) и трубопроводов при бесканальной прокладке	2	1
водопроводов, дренажей	2	-
силовых кабелей связи	2	0,7

Примечание:

Расстояние от воздушных линий электропередач до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (основные требования СНиП 2.08.01-89* "Жилые здания")

3.1 Для индивидуального жилищного строительства применяются типовые, рекомендованные местными органами архитектуры и градостроительства, и специально разработанные индивидуальные проекты, согласованные в порядке, установленном разделом 2 настоящих норм.

3.2 Жилые дома проектируются с различной объемно - пространственной структурой: одноэтажные с мансардами, двух и более этажными, с произвольным перепадом уровней этажей.

Размещение жилых помещений в цокольных этажах жилых домов не допускается.

3.3. Этажи следует считать:

надземными - при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

цокольными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

подвальными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

мансардными - при размещении этажа квартиры внутри чердачного пространства.

При определении этажности зданий в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный, а также цокольный этаж, если

верх его перекрытия находится выше планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях жилого дома, а также при размещении здания на участке со значительным уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

3.4. Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2.5 м.

Высоту мансардного этажа допускается уменьшать до 2.3 м.

Высоту хозяйственных построек, а также хозяйственных помещений, располагаемых в цокольном или подвальном этажах, следует принимать от пола до потолка не менее 2.0 м, индивидуальных тепловых пунктов - не менее 2,2 м.

3.5. Общую площадь жилого дома следует подсчитывать как сумму площадей жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0.5, для балконов - 0.3, для веранд и холодных кладовых - 1.0.

3.6. Площадь помещений определяется по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок в уровне пола. Площадь ниш высотой 1,8 м и более включается в площадь помещений, где они расположены.

Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается.

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница. При определении площади мансардного помещения учитывается площадь части этого помещения, имеющей высоту до наклонного потолка не менее 1,6 м.

3.7. Наименьшая ширина внутриквартирной лестницы должна составлять 0,9 м при наибольшем уклоне 1: 1,25. Внутриквартирные лестницы допускается устраивать деревянными.

Площадь неотапливаемых хозяйственных помещений, расположенных в цокольном или подвальном этаже жилого дома, в общую площадь дома не включается.

3.8. Допускается размещать гаражи в подвальных и цокольных этажах одно-, двухэтажных многоквартирных жилых домов. В зданиях IIIа, IIIб, IVа, IV и V степеней огнестойкости над воротами гаража следует предусматривать козырек, если над ним расположены окна других помещений.

Ширина передней должна быть не менее 1,4 м, внутриквартирных коридоров - не менее 0,9 м.

3.9. Требования по микроклимату, освещенности и инсоляции рекомендуется принимать в соответствии со СНиП 2.08.01- 89* «Жилые здания», к тепловой защите ограждающих конструкций в соответствии с изменениями № 3 к СНиП П-3-79* «Строительная теплотехника».

3.10. Фундаменты жилых домов проектируются в соответствии со СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений» и должны обеспечивать нормативную долговечность, надежность и прочность конструкций и элементов здания. Для домов без подвалов, расположенных на участках с однородными по составу грунтами, рекомендуется применять незаглубленные или мелкозаглубленные фундаменты.

3.11. Кровлю, стропила и обрешетку чердачных покрытий, полы, ворота, переплеты окон и фонарей, а также отделку (в том числе облицовку) стен и потолков допускается проектировать из горючих материалов, с огнезащитной обработкой.

4 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

4.1 Жилые и хозяйственные постройки в районах индивидуального строительства следует проектировать с инженерным благоустройством, отвечающим принципиальным требованиям генерального плана населенного пункта, конкретным природно-климатическим условиям местности с учетом сложившейся

застройки.

4.2 Проект инженерного обеспечения жилых домов выполняется на основе технических условий эксплуатирующих организаций. Технические условия выдаются только через органы архитектуры и градостроительства.

4.3 Водоснабжение строения может предусматриваться как от централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения, так и автономно - от подземных водозаборов типа шахтных, мелкотрубчатых колодцев и каптажа родников. Для полива, как правило, следует использовать открытые водоёмы, грунтовые воды, копани.

4.4. Места для устройства водозаборов следует выбирать в соответствии со СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение, наружные сети и сооружения» при участии органов санитарного надзора.

4.5. Территории индивидуальной застройки должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением от наружных водопроводных сетей. При их отсутствии используются естественные водоисточники или устраиваются противопожарные водоемы или резервуары.

4.6 Канализование индивидуальных жилых домов или других строений может производиться путем подключения к поселковым сетям или автономно-с отводом стоков на местные канализационные очистные сооружения, размещение которых должно соответствовать требованиям СНиП 2.04.03-85 "Канализация. Наружные сети и сооружения» и согласовываться с органами санитарного надзора.

4.7 При устройстве местных очистных сооружений на здание или группу зданий должна быть исключена опасность загрязнения водоносных горизонтов. При фильтрующих грунтах и низком стоянии грунтовых вод рекомендуется отдавать предпочтение септикам в комплексе с полями подземной фильтрации или фильтрующими колодцами, а в суглинистых и глинистых грунтах - с фильтрующими траншеями и песчано - гравийными фильтрами.

При отсутствии достаточных площадей и в неблагоприятных грунтовых условиях рекомендуется применение местных очистных сооружений с очисткой стоков в искусственных условиях в соответствии с типовыми решениями.

4.8 Допускается применение благоустройства с неканализованными уборными типа пудр-клозет, люфт-клозет или биотуалетами в комплексе с электроагуляторами заводского изготовления.

4.9 Выгреб люфт-клозета устраивается преимущественно у северного фасада здания. Стены выгреба выполняются из водонепроницаемого материала, с наружной гидроизоляцией из слоя мятой жирной глины толщиной не менее 20 см. Люфт-клозеты, а также выгребы должны быть оборудованы вентиляцией через каналы, располагаемые смежно с дымоходами.

4.10. Отопление и горячее водоснабжение жилых домов рекомендуется предусматривать от индивидуальных теплогенераторов.

Проектирование автономных систем отопления следует производить в соответствии с СНиП 2.04.05-91* «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

4.11. Газоснабжение жилых домов и других строений может предусматриваться природным газом от поселковых газовых сетей или от резервуарных установок со сжиженным газом, а также от газобалонных установок сжиженного газа в соответствии с нормативными требованиями.

4.12. В жилых домах необходима установка приборов контроля, учета и регулирования газа, воды, тепла в соответствии с изм. № 4 к СНиП 2.04.08-87* «Газоснабжение»; изм. № 1 к СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети», изм. № 1 к СНиП

2.04.05-91* «Отопление, вентиляция и кондиционирование», изм. № 2 к СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация здания».

4.13. Для сбора твердых бытовых отходов с территории индивидуального строительства следует проектировать мусоросборники или контейнеры.

Площадки под контейнеры и мусоросборники должны иметь горизонтальное, ровное, асфальтированное покрытие, ограждены зелеными насаждениями и удалены от жилых домов, детских учреждений и спортивных площадок на расстояние не менее 20 м и не более 100 м.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МАЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

5.1 Подразделения учреждений и предприятий обслуживания на объекты первой необходимости необходимо предусматривать в каждом поселении, начиная с 50 жителей, базовые объекты более высокого уровня на группу населенных мест, размещаемые в центре местного самоуправления. Помимо стационарных зданий необходимо использовать передвижные средства и сезонные сооружения.

5.2 При расчете числа и вместимости учреждений и предприятий обслуживания и их размещении следует исходить из необходимости удовлетворения потребности различных социально - демографических групп населения. Для ориентировочных расчетов вместимости объектов и размеров их участков допускается принимать показатели приложения 7 СНиП 207.01.

5.3. Обеспечение жителей каждого населенного пункта услугами первой необходимости должно осуществляться в пределах пешеходной доступности не более 30 мин. (2-2,5 км); при этом размещение учреждений более высокого уровня обслуживания, в том числе периодического, необходимо предусматривать в пределах границ муниципальных образований с пешеходно - транспортной доступностью не более 60 мин. Ограничения радиусов обслуживания, доступность медицинских учреждений и требования по безопасности движения учащихся начальных классов принимаются по п.5.5 СНиП 2.07.01

6. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ.

6.1. Общественный центр территории малоэтажного жилищного строительства предназначен для размещения преимущественно объектов культуры, торгово-бытового обслуживания, административных, физкультурно-оздоровительных и досуговых зданий и сооружений.

6.2. В общественном центре поселений следует формировать систему взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта, приема выездных услуг и пешеходных путей.

В пределах общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов.

6.3. Допускается размещать малые предприятия, в том числе совмещающие обслуживание и производство услуг, не требующие устройства санитарно-защитных зон размером более 50 м.

6.4. Застройку общественного центра возможно формировать как отдельно стоящими зданиями, так и многофункциональными комплексами общественного обслуживания, а также объектами, входящими в структуру жилого дома.

Проектирование общественных зданий и сооружений следует осуществлять по СНИП 2.08.02.

6.5. По сравнению с отдельно стоящими зданиями следует уменьшать расчетные показатели площади участка для зданий, пристроенных на 25%, встроенно-пристроенных - до 50% (за исключением дошкольных учреждений).

6.6 При устройстве встроенных мастерских по ремонту автомобилей, ремонту бытовой техники, помещений ритуальных услуг, следует размещать на окраине населенного пункта.

Приложение 7

Рекомендации по улучшению внешнего облика Темниковского городского поселения

В целях планирования работ по улучшению внешнего облика, каждый населенный пункт должен иметь соответствующий план мероприятий, имеющий конкретную привязку к местности в виде рабочей схемы на топографической или иной плановой основе.

В планах отражаются перспективные и текущие мероприятия улучшения и внешнего облика населенного пункта. Расписываются этапы и сроки их реализации.

Выбор тактических и стратегических направлений улучшения внешнего облика при составлении плана зависит от конкретных особенностей населенного пункта, его планировочной структуры, ландшафта местности, природных факторов (наличия водоемов, лесов, родников), состояния площадей, скверов, парков, набережных.

При планировании и осуществлении работ по улучшению внешнего облика важно обратить особое внимание на следующие фрагменты территории поселка:

- въезды;
- улицы, ведущие к центру поселка;
- центр ;
- территории общественно-значимых объектов (школы, детские сады, ФАПы, памятники, мемориалы, кладбища, магазины и др.);
- водоемы и их прибрежные зоны, родники и подходы к ним;
- парки, скверы, лесопарки;
- спортивные сооружения;

Для улучшения внешнего облика указанных фрагментов территорий важно максимально эффективно распределить крайне ограниченные силы и средства. Необходимо сконцентрировать их на узловых и характерных точках и местах, с расстановкой там акцентов, в виде элементов привлекающих и концентрирующие внимание, создающих запоминающиеся зрительные образы.

Эффект от работ будет значительным если они будут спланированы и проводиться по принципу формирования единого цветового и архитектурного решения для комплекса объектов. К примеру, комплексами будут отдельные улицы, центры и т.д. В их архитектурном и цветовом решениях необходимо использовать объединяющие элементы по форме и цвету. Среди них могут быть крыши жилых домов и хозяйственных построек, покрашенных в единый цвет, одинаковые по форме и цвету, ограждения участков и палисадников, цокольные части фасадов. При выборе цветов, необходимо правильно подбирать их сочетания и избегать применения мрачных и кричащих тонов особенно при окраске больших плоскостей, таких как крыши, фасады, ограждения. При определении необходимости и целесообразности покраски фасадов и ограждений важно не допустить чтобы уродливые фасады и ограждения, в цвете, еще больше проявляли свои негативные свойства. Планом улучшения внешнего облика должны быть намечены мероприятия и механизмы ликвидации или реконструкции таких строений и сооружений.

Планировать работы по улучшению внешнего облика надо с планировки территорий, очистки их от мусора, сорной растительности. На спланированных участках произвести посев специальных трав. Разбить цветники. Для устройства конструктивных элементов и рисунка цветочных композиций, возможно использовать местный камень (при наличии). Не эстетичные сооружения экранировать зелеными насаждениями.

Посадку деревьев и кустарников производить комплексно или выборочно в виде композиций, подбирая сочетания по высоте, цвету, строению кроны.

Ограждения территорий общественных зданий выполнять из живых изгородей.

Водоотводные лотки органически вписывать в рельеф. В местах перехода лотков через проезды, проходы, оголовки труб выполнить в виде малых архитектурных форм. При этом возможно включение в композицию цветников, кустарников и деревьев.

Особой внимание необходимо уделить очистке водоемов и их прибрежных зон от мусора и по возможности формировать небольшие набережные. Тем самым прививать у населения особое, уважительное отношение к водоемам.

Каждое здание общественного, производственного назначения должно иметь стандартный набор элементов благоустройства, а именно:

- благоустроенный подход, подъезд;
- крыльцо с навесом и площадкой с элементами ограждения, выполненные из современных качественных материалов;
- цветник или цветники у входа, декоративное ограждение цветников.

Учитывая, что реконструкция и устройство входов и пространства перед фасадами призваны создать новые, яркие точки восприятия и концентрации внимания и в конечном итоге существенно преобразить облик поселка, важно не допустить самодетельности в их формировании и привлекать для проектирования специалистов-архитекторов. Благоустройство и формирование отдельных привлекательных элементов и деталей должны стать своеобразными точками «роста», которые будут задавать направление и уровень улучшения других элементов среды.

Одновременно с планом улучшения внешнего облика поселка должны быть разработаны **правила использования территории**, которые помогут реализовать намеченные планом мероприятия.

План и правила необходимо принять на сходе граждан для последующего исполнения. Эти документы - своего рода соглашения граждан между собой и муниципалитетом о поведении при использовании территории. Смысл соглашения в том, что только желание населения навести порядок у себя в «доме» может привести к желаемым результатам.

В правилах надо не скупиться регламентировать как можно больше видов деятельности, касающейся содержания домовладений и других объектов. В частности оговорить вопросы деятельности влияющей на состояние как самого домовладения или иного объекта, так и окружающей их территории (складирование сена, навоза, мусора и его утилизация и т.д.)

При реализации правил важно создать обстановку нетерпимости и осуждения ко всем кто не соблюдает принятые соглашения. Для осуждения нерадивых владельцев и поощрения граждан, соблюдающих правила, украшающих свои домовладения и прилегающую территорию, использовать все имеющиеся методы и средства (информационные листы, газеты, радио).

Информационный бюллетень Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района республики Мордовия

№13 от 15.11.2011 г.

Учредитель: Совет депутатов Темниковского городского поселения Темниковского муниципального района Республики Мордовия

Тираж – 100 экз.