

Российская Федерация

Совет депутатов Борковского сельского поселения

Новгородская область Новгородский район

**РЕШЕНИЕ**

от 25.09. 2014г. № 39

д. Борки

**О внесении изменений в решение Совета депутатов Борковского сельского поселения от 09.07.2012 года №34 «Об утверждении правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения», от 06.12.2013 г. №44 «О внесении в решение Совета депутатов Борковского сельского поселения от09.07.2012 года №34 «Об утверждении правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения»**

В целях обеспечения градостроительной, инвестиционной и хозяйственной деятельности на территории Борковского сельского поселения, руководствуясь статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Борковского сельского поселения, с учетом протокола публичных слушаний по проекту изменений правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения

Совет депутатов Борковского сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения, утвержденный решением Совета депутатов Борковского сельского поселения от 09.07.2012 года №34 «Об утверждении правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения», от 06.12.2013 г. №44 «О внесении в решение Совета депутатов Борковского сельского поселения от09.07.2012 года №34 «Об утверждении правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения»

2. Опубликовать настоящее решение в муниципальной газете «Борковский вестник», и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: www.admborki.ru в подразделе «Борковское сельское поселение» раздела «Градостроительное законодательство», в Администрации Борковского сельского поселения по адресу: Новгородская область, Новгородский район, д. Борки, ул. Промышленная, д.1.

3. Решение вступает в силу с момента опубликования.

Глава сельского поселения С.В. Баринов

****

Администрация Борковского сельского поселения

Новгородского муниципального района

Новгородской области.

**ПРОЕКТ**

Первая редакция

Версия 1-я

по состоянию на 2014 год.

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

**БОРКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.**

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**БОРКОВСКОГО СЕЛЬского поселения**

**НОВГОРОДСКОГО Муниципального района Новгородской области (изменения).**

**Великий Новгород**

**2014 год**

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Борковского сельского поселения

Новгородского муниципального района Новгородской области (изменения).

Содержание.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Страницы** | | | |
| **Содержание** | **1** | |  | |
| **Введение** | **4** | |  | |
| **Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** | **4** | | | |
| **Глава 1. Общие положения** | **4** | | | |
| Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения | 4 | |  | |
| Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах | 5 |  | | |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 11 | |  | |
| Статья 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Борковского сельского поселения | 11 | |  | |
| Статья 5. Особые положения | 13 | |  | |
| **Глава 2. Участники отношений в области землепользования и застройки Борковского сельского поселения** | **14** | | | |
| Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Борковского сельского поселения в области землепользования и застройки | 14 | |  | |
| Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Борковского сельского поселения | 15 | |  | |
| Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Борковского сельского поселения | 16 | |  | |
| Статья 9. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование | 16 | |  | |
| Статья 10. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков | 17 | |  | |
| Статья 11. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности | 17 | |  | |
| **Глава 3. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения. Действие Правил по отношению к иным документам и ранее возникшим правам** | **18** | | | |
| Статья 12. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения | 18 |  | | |
| Статья 13. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам | 20 |  | | |
| Статья 14. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам | 21 |  | | |
| **Глава 4. Регулирование землепользования на территории Борковского сельского поселения** | **21** | | | |
| Статья 15. Право собственности на землю | 21 |  | | |
| Статья 16. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками | 22 |  | | |
| Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками | 23 |  | | |
| Статья 18. Аренда земельных участков | 23 |  | | |
| Статья 19. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения | 25 |  | | |
| Статья 20. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками | 27 |  | | |
| Статья 21. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки | 27 |  | | |
| Статья 22. Ограничения оборотоспособности земельных участков | 28 |  | | |
| Статья 23. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | 28 |  | | |
| Статья 24. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | 30 |  | | |
| Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности | 32 |  | | |
| Статья 26. Нормы предоставления земельных участков | 33 |  | | |
| Статья 27. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством | 34 |  | |
| Статья 28. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение | 34 |  | |
| Статья 29. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и на которых расположены здания, строения, сооружения. | 35 |  | | |
| Статья 30. Основания прекращения прав на земельные участки | 37 |  | | |
| Статья 31. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд | 37 |  | | |
| Статья 32. Ограничение прав на землю | 38 |  | | |
| Статья 33. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд | 38 |  | | |
|  |  |  | | |
| **Глава 5. Градостроительная документация Борковского сельского поселения** | **39** | | | |
| Статья 34. Градостроительная документация | 39 |  | | |
| Статья 35. Генеральный план Борковского сельского поселения | 40 |  | | |
| Статья 36. Реализация документов территориального планирования Борковского сельского поселения | 41 |  | | |
| Статья 37. Общие положения о планировке территории | 42 |  | | |
| Статья 38. Проект межевания территории | 42 |  | | |
| Статья 39. Градостроительный план земельного участка | 43 |  | | |
|  |  |  | | |
| **Глава 6. Градостроительное зонирование** | **44** | | | |
| Статья 40. Территориальные зоны и градостроительные регламенты | 44 |  | | |
| Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 47 |  | | |
| Статья 42. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 48 |  | | |
| Статья 43. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 48 |  | | |
| Статья 44. Изменение вида разрешенного использования земельного участка | 50 |  | | |
| Статья 45. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 51 | | | |
| **Глава 7. Порядок осуществления проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства** | **52** | | | |
| Статья 46. Подготовка проектной документации | 52 |  | | |
| Статья 47. Разрешение на строительство | 53 |  | | |
| Статья 48. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 55 |  | | |
| Статья 49. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, также выдача решений о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение. | 58 |  | | |
| Статья 50. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям | 60 |  | | |
| Статья 51. Ограждение земельных участков | 60 |  | | |
| Статья 52. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений | 60 |  | | |
| Статья 53. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства | 61 |  | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Часть II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ** | 66 | |
| **Глава 8. Карта градостроительного зонирования.** | 66 | |
| Статья 54. Карта градостроительного зонирования. | 66 |  |
| **Глава 9. Карты зон с особыми условиями использования территорий** | 67 |  |
| Статья 55. Карта зон с особыми условиями использования территорий с нанесением требуемых зон, в связи с размещением объектов федерального, регионального и местного значения. | 67 |  |
| Статья 56. Карта зон с особыми условиями ограничений использования территории и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия. | 67 |  |
| **Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | 69 |  |
| **Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и параметров их строительного изменения** | 69 | |
| Статья 57. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Борковского сельского поселения | 69 |  |
| Статья 58. Градостроительные регламенты для жилых зон | 70 |  |
| Статья 59. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон. | 75 |  |
| Статья 60. Градостроительные регламенты для производственных зон | 76 |  |
| Статья 61. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного назначения | 80 |  |
| Статья 62. Градостроительные регламенты для рекреационных зон. | 81 |  |
| Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия. | 86 |  |
| Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории. | 87 |  |
| Статья 65. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства | 91 |  |
| **Глава 11. Основные территории общего пользования и земли, на которые не распространяются градостроительные регламенты.** | 103 |  |
| Статья 66. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты. | 103 |  |
| Статья 67. Использование территорий общего пользования и земельных участков, на которые не распространяются градостроительные регламенты | 103 |  |
| Статья 68. Назначение основных территорий общего пользования и земель, на которые не распространяются градостроительные регламенты. | 104 |  |
| **Глава 12. Заключительные положения** | 106 |  |
| Статья 69. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения | 106 |  |
| Статья 70. Вступление в силу Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения | 106 |  |
|  |  |  |
| **Графические материалы** |  |  |
| Приложение 1. Карта градостроительного зонирования. |  |  |
| Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территорий с нанесением требуемых зон, в связи с размещением объектов федерального, регионального и местного значения. |  |  |
| Приложение 3. Карта зон с особыми условиями ограничений использования территорий и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия. |  |  |
| Приложение 4. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты. |  |  |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области (далее также – Правила землепользования и застройки, Правила) являются нормативным правовым актом Борковского сельского поселения, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новгородской области, Уставом  Борковского сельского поселения, Генеральным планом Борковского сельского поселения, иными нормативными правовыми актами Борковского сельского поселения, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и территориального развития Борковского сельского поселения, охраны и использования окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

**Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в Борковском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории Борковского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту [градостроительного зонирования](#sub_106);

3) [градостроительные регламенты](#sub_109).

3. Порядок применения [Правил землепользования и застройки](#sub_108) и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Борковского сельского поселения;

2) об изменении [видов разрешенного использования земельных участков](#sub_37) и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Борковского сельского поселения;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте [градостроительного зонирования](#sub_106) устанавливаются границы [территориальных зон](#sub_107). Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются [границы зон с особыми условиями](garantF1://12047870.1000) использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

6. В [градостроительном регламенте](#sub_109) в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) [виды разрешенного использования земельных участков](#sub_37) и [объектов капитального строительства](#sub_1010);

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Правила землепользования и застройки обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Борковского сельского поселения.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

**Акт о выборе земельного участка** для строительства (в необходимых случаях также и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны) – результаты выбора земельного участка для строительства (в необходимых случаях также и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны), уполномоченными на то органами, указанными в ст. 29 Земельного кодекса Российской Федерации, оформляемые в форме документа, на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

**Акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора)** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) приемки работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства на основании договора, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

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

**Водоохранная зона -** территория, которая примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**  - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Высотные сооружения универсального применения** – сооружения, предназначенные для размещения разнопланового оборудования, квалифицируются как объекты инженерной инфраструктуры городской среды, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Устанавливаются как самостоятельный объект для последующего размещения осветительных приборов, видеокамер, устройств связи и мониторинга дорожной, экологической обстановки.

**Генеральный план** **поселения** – основной документ, регламентирующий территориальное планирование развития территории сельского поселения.

**Градостроительная деятельность -** деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**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.

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

**Жилой дом блокированной застройки** –жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на [территорию общего пользования](#sub_1012).

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

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

**Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

**Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства** могут располагать в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

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

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений (статья 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

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

З**емлевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](garantF1://12047870.1000) Российской Федерации;

**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 поселения.

**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.

**Коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**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).

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

**Малоэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Населенный пункт** - часть территории в составе поселения, и как территориальная единица, имеющая официальное географическое наименование, установленный законодательством соответствующий статус (категорию), сосредоточенную застройку в пределах фиксированной границы, являющаяся местом жительства и (или) местом пребывания людей.

**Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - санкционированное в установленном настоящими Правилами порядке уполномоченными органами отступление от параметров и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для конкретного земельного участка (объекта).

**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.

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

**Объект, не являющийся объектов капитального строительства**  – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, не связанные прочно с землей, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве работников.

**Объекты федерального значения -** объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации [Конституцией](garantF1://10003000.0) Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

**Объекты регионального значения -** объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации [Конституцией](garantF1://10003000.0) Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

**Парковка (парковочное место) -** специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

**Процент застройки участка** - отношение площади земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов..

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

**Резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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

**Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - саморегулируемые организации) -** некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

**Свод правил -** документ в области стандартизации, в котором содержатся технические правила и (или) описание процессов проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации продукции и который применяется на добровольной основе в целях соблюдения требований технических регламентов.

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

**Cобственники земельных участков** - лица, имеющие земельные участки в собственности.

**Среднеэтажная жилая застройка** - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

**Санитарно-защитная зона** - территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

**Территориальные зоны -** зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**Территориальное планирование -** планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

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

**Техническое регулирование** - правовое регулирование отношений в области установления, применения и исполнения обязательных требований к продукции или к связанным с ними процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, а также в области установления и применения на добровольной основе требований к продукции, процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнению работ или оказанию услуг и правовое регулирование отношений в области оценки соответствия;

**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**;**

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

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

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством:

выполнения в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными [Федеральным законом](garantF1://12054874.36) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

определения разрешенного использования земельного участка;

определения технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

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

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории Борковского сельского поселения, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Борковского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в официальном печатном издании и размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

**Статья 4. Публичные и общественные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Борковского сельского поселения**

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей Борковского сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления Борковского сельского поселения посредством проведения публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов поселения по вопросам местного значения.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета депутатов Борковского сельского поселения, Главы Борковского сельского поселения.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения

или Совета депутатов Борковского сельского поселения, назначаются Советом депутатов Борковского сельского поселения, а по инициативе Главы Борковского сельского поселения – Главой Борковского сельского поселения.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана Борковского сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке, за исключением случаев, указанных в п. 18 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Борковского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Борковского сельского поселения и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей Борковского сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний.

4. Граждане, проживающие на территории Борковского

поселения, информируются о проведении публичных слушаний через районную газету «Звезда».

Решение о проведении публичных слушаний публикуется в районной газете «Звезда» органом или должностным лицом, указанными в пункте 1.3. настоящего Порядка, с приложением проекта муниципального правового акта, и (или) принятием иных мер, обеспечивающих заблаговременное ознакомление жителей Борковского сельского поселения с проектом муниципального правового акта, вопросом, выносимым на публичное обсуждение и должно содержать информацию о дате, месте, времени проведения публичных слушаний.

Решение, указанное в пункте 4.1. настоящих Правил, должно быть опубликовано в районной газете «Звезда» не позднее, чем за 10 дней до проведения публичных слушаний, если иной срок не установлен действующим законодательством Российской Федерации.

Срок проведения публичных слушаний по проекту генерального плана Борковского сельского поселения с момента оповещения жителей Борковского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний равен одному месяцу.

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения составляет два месяца со дня опубликования такого проекта.

Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей Борковского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний равен одному месяцу.

5. Представитель органа или должностного лица, принявшего решение о назначении публичных слушаний, докладывает по вопросу, основным положениям проекта муниципального правового акта, отчету об исполнении бюджета Борковского сельского поселения, вносимым на публичные слушания, с обоснованием необходимости их принятия.

Граждане, принимающие участие в публичных слушаниях, вправе задавать вопросы представителю органа или должностного лица, принявшего решение о назначении публичных слушаний, а также вносить свои предложения по вопросу, проекту муниципального правового акта, обсуждаемым на публичных слушаниях. В отношении отчета об исполнении бюджета Борковского сельского поселения – задавать вопросы.

Предложения носят рекомендательный характер и могут учитываться при принятии муниципального правового акта, решении вопроса.

Результаты публичных слушаний подлежат официальному опубликованию в районной газете «Звезда».

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарем публичных слушаний ведется протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- повестка дня публичных слушаний;

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;

- письменные замечания и предложения лиц, участвующих в публичных слушаниях;

- результаты голосования по каждому вопросу.

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

**Статья 5. Особые положения**

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Новгородского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения Борковского сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между Борковским сельским поселением и Новгородским муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления Новгородского муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Борковского сельского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

**Глава 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БОРКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Борковского сельского поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов Борковского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана Борковского сельского поселения, а также внесение изменений в него;

- утверждение Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения, внесение изменений и (или) дополнений в них;

- назначение местных референдумов по вопросам территориального развития сельского поселения;

- установление земельного налога;

- установление коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности;

- принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Борковского сельского поселения для муниципальных нужд;

- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом Борковского сельского поселения, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новгородской области.

2. К полномочиям администрации Борковского сельского поселения относятся:

2.1. принятие решения о подготовке проекта генерального плана поселения, а также о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план поселения;

- утверждение плана реализации генерального плана поселения;

- принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки поселения;

- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки поселения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

3. Администрация Борковского сельского поселения:

- осуществляет в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) в соответствии с требованиями ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;

- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

- осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;

- осуществляет муниципальный контроль за использованием земель поселения;

- осуществляет подготовку проекта Генерального плана поселения, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генеральный план поселения;

- реализует генеральный план поселения;

- разрабатывает проект Правил землепользования и застройки поселения;

-разрабатывает и утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;

- обеспечивает подготовку документации по планировке территории;

- осуществляет формирование земельных участков;

- осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения.

**Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Борковского сельского поселения**

**1.**Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Борковского сельского поселения (далее – комиссия) создается в целях подготовки проекта правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения (далее – проект правил землепользования и застройки).

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Новгородской области, муниципальными правовыми актами Борковского сельского поселения, а также настоящим Положением.

3. Состав комиссии утверждается постановлением Главы Борковского сельского поселения.

Комиссия является коллегиальным постоянно действующим органом по вопросам, входящим в ее компетенцию.

4. В компетенцию комиссии входит подготовка проекта правила землепользования и застройки, прием предложений от физических и юридических лиц о внесении изменений в проект, организация публичных слушаний по проекту и по внесению изменений в проект, внесение изменений в проект.

5. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

Заседание комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.

Решения на заседаниях комиссии принимаются открытым голосованием, большинством голосов, присутствующих на заседании членов комиссии. Каждый член комиссии обладает правом одного голоса. При равенстве голосов принятым считается решение, за которое проголосовал председательствующий на заседании.

На заседания комиссии могут приглашаться представители органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, иных организаций, юридические и физические лица и их представители, непосредственно заинтересованные в решении вопросов, входящих в компетенцию комиссии.

Протокол публичных слушаний по вопросам, входящим в компетенцию комиссии, ведет один из членов комиссии, назначаемый председателем комиссии.

Предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляются в комиссию через председателя комиссии в письменной форме.

Председатель комиссии обеспечивает рассмотрение предложений заинтересованных лиц на заседании комиссии в течение двух недель с момента поступления обращения.

По результатам рассмотрения предложений принимается решение большинством голосов, которое оформляется протоколом.

Заседания комиссии оформляются протоколом. Протокол подписывается присутствующими на заседании членами комиссии и утверждается председателем комиссии. В протокол вносится особое мнение, высказанное на заседании любым членом комиссии.

**Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории поселения**

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

- обращаются в администрацию Борковского сельского поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков;

- 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 объектов недвижимости;

- переоформляют один вид ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе оформляют земельные участки под приватизированными предприятиями, переоформляют право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

- разделяют (размежевывают) территории сложившейся застройки на земельные участки;

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

**Статья 9. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование**

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

**Статья 10. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков**

1. Собственники земельных участков и лица, пользующиеся земельным участком на определенном праве, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

С**татья 11. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности**

1. Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

6) предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости.

**Глава 3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БОРКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ**

**Статья 12. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского** **сельского поселения**

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения утверждается решением Совета депутатов Борковского сельского поселения.

Подготовка внесения изменений и (или) дополнений в [Правила землепользования и застройки](#sub_108) осуществляется с учетом положений о [территориальном планировании](#sub_102), содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Применительно к части территории Борковского сельского поселения подготовка проекта внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана Борковского сельского поселения.

Решение о подготовке внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается Главой администрации Борковского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории поселения (в случае подготовки проекта применительно к частям территории поселения), порядка и сроков проведения работ по подготовке изменений (дополнений), иных положений, касающихся организации указанных работ.

Глава администрации Борковского сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В указанном сообщении указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории поселения либо применительно к различным частям территории поселения;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта;

5) иные вопросы организации работ.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану Борковского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в Администрацию Борковского сельского поселения:

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

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

3) органами местного самоуправления Новгородского муниципального района и Борковского сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

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

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

5. Глава администрации Борковского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Администрация Борковского сельского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Новгородской области.

7. По результатам проверки администрация Борковского сельского поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе Борковского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в Комиссию на доработку.

8. Глава Борковского сельского поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

9. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном муниципальным правовым актов о публичных слушаниях Борковского сельского поселения и (или) Уставом Борковского сельского поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по рассмотрению проекта обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе Борковского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Борковского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о направлении проекта в Совет депутатов Борковского сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

12. Совета депутатов Борковского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения;

- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения на доработку Главе Администрации Борковского сельского посления.

13. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения).

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения в судебном порядке.

15. Настоящая статья не применяется при внесении технических изменений – исправлении орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок.

**Статья 13. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана Борковского сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Муниципальные правовые акты Борковского сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. 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](#sub_109), за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

[Реконструкция](#sub_1014) указанных 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](#sub_37) 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.

В случае, если использование указанных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010) 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.

6. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

**Статья 14. Использование объектов недвижимости,  не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

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

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 объекта 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.

**Глава 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ БОРКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 15. Право собственности на землю**

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах Борковского сельского поселения, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Новгородской области, Новгородского муниципального района и Борковского сельского поселения.

2. В собственности Борковского сельского поселения находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Новгородской области;

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

3. В собственности юридических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества, а также по иным законным основаниям.

4. В собственности физических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5.  Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

6. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

7. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

8. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

9. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Статья 16. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками**

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

**Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками**

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса не допускается.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается.

3. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

4. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

**Статья 18. Аренда земельных участков**

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является администрация Новгородского муниципального района.

6. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для размещения временных гаражей по месту жительства инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, имеющим в собственности легковой автомобиль и обладающим правом на его управление, заключается на неопределенный срок.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

10.  [Арендатор](#sub_5304) земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия  [собственника земельного участка](#sub_5301) при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

11. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

12. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более, чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

13. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

14. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

15. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

16. Договор аренды земельного участка, кроме заключенного на срок менее года, подлежит государственной регистрации.

**Статья 19. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения**

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Новгородской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

5. 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.

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.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию Борковского сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

8. Общественные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 5 настоящих Правил.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение общественных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе Борковского сельского поселения.

10. Администрация поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 9 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Новгородской области, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.

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

14. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

15. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного кадастра недвижимости.

**Статья 20. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками**

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления Новгородского муниципального района:

- государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;

- религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения - на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями, а также для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - на срок строительства этих зданий, строений, сооружений;

- лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет бюджетных средств, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебного надела работникам указанных организаций на время установления трудовых отношений по решению соответствующих организаций.

**Статья 21. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки**

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

3. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на неопределенный срок и на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Статья 22. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

**Статья 23. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Новгородской области.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;

- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

- [резервирования земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их эксплуатации.

5. При выкупе земельных участков под приватизированными объектами недвижимости, собственнику такого объекта необходимо обратиться:

- в Администрацию Новгородского муниципального района, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава муниципального имущества;

- в Администрацию Новгородской области, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава имущества Российской Федерации или имущества Новгородской области.

6. Решение о предоставлении земельного участка в собственность под приватизированными объектами недвижимости принимается указанными в пункте 5 настоящей статьи органами в месячный срок со дня подачи заявления в письменной форме в указанные органы.

7. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев.

8. Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6.03.1990г. № 1305-I «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. Граждане Российской Федерации,которые после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации не осуществляли право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность, имеют право на однократное бесплатное приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если:

1) земельные участки с расположенными на них жилыми, дачными или садовыми домами, приобретенными в собственность до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, находятся в их фактическом пользовании, но права, на которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы;

2) на земельных участках расположены жилые, дачные или садовые дома, приобретенные гражданами в результате наследования либо по иным предусмотренным законом основаниям, и эти земельные участки наследодатель или иной прежний собственник жилого, дачного или садового дома имел право приобрести в собственность бесплатно, но данное право не реализовал;

3) земельные участки предоставлены гражданам для индивидуального жилищного строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, дачного строительства и ведения дачного хозяйства, индивидуального гаражного строительства и эксплуатации индивидуального гаража независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного, дачного или гаражного строительства на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее представления документов, подтверждающих факт создания на таком земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства (объекта недвижимого имущества), либо документов, подтверждающих право собственности на индивидуальный жилой (дачный) дом или гараж как объект незавершенного строительства;

4) земельные участки предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или садоводства независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные в указанных целях на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее чем через три года с момента заключения договора аренды при условии его надлежащего исполнения со стороны арендатора;

5) земельные участки предоставлены гражданам для огородничества на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

**Статья 24. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности**

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в Администрацию Новгородского муниципального района с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных [пунктом](#sub_3021) 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением Совета Депутатов Борковского сельского поселения.

Администрация Новгородского муниципального района после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного кодекса Российской Федерации, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

6. Предоставление земельного участка для строительства **без предварительного согласования** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

- 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) 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. 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;

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

7. Предоставление земельного участка для строительства **с предварительным согласованием** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. В случае если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Решение Администрации Новгородского муниципального района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

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

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

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает Администрацию Новгородского муниципального района, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

13. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Быковском сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки Борковского сельского поселения (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

**Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности.**

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415) Земельного кодекса Российской Федерации - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415),  [пунктом 2.1 статьи 30](#sub_3021) и  [пунктом 27 статьи 38.1](#sub_380127) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется **на основании заявления гражданина,** заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Администрация Новгородского муниципального района, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Администрацией Новгородского муниципального района.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования, сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрацией Новгородского муниципального района принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в  [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 26. Нормы предоставления земельных участков**

1. Законом Новгородской области от 02.04.2002 г. № 30-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Новгородской области из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» устанавливаются:

1) предельные максимальные размеры земельных участков:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 50 гектаров

- для садоводства - 0,3 гектара

- для огородничества - 0,4 гектара

- для животноводства – 0,5 гектар

- для дачного строительства - 0,3 гектара

2) предельные минимальные размеры земельных участков:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 2 гектар

- для садоводства - 0,06 гектара

- для огородничества - 0,04 гектара

- для дачного строительства - 0,1 гектара.

2. Предоставление гражданам земельных участков на территории Новгородской области для указанных целей сверх установленных указанным Законом Новгородской области предельных максимальных размеров осуществляется на основании договоров аренды.

3. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся на территории Новгородского муниципального района, установлены Решением Думы Новгородского муниципального района от 26.06.2009 N 373 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Новгородского муниципального района» :

3.1. Предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для ведения:

личного подсобного хозяйства – 1,5 га;

индивидуального жилищного строительства - 0,20 га;

3.2. Предельные минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для ведения:

личного подсобного хозяйства - 0,06 га;

индивидуального жилищного строительства - 0,10 га;

3.3. Предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения:

крестьянского (фермерского) хозяйства - 3,5 га;

личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства - 0,15 га.

**Статья 27. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством**

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), животноводства, садоводства, огородничества, сенокошения, выпаса скотаи других целей без права застройки.

2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в Администрацию Новгородского муниципального района.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

3. Администрация Новгородского муниципального района на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения Администрации Новгородской области с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

4. Администрация Новгородского муниципального района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта, испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

5. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 4 настоящей статьи решения.

6. Отказ в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, может быть обжалован в судебном порядке.

7. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

**Статья 28. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение**

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 8 статьи 27 настоящих Правил.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные  [пунктом 1 статьи 36](#sub_3601) Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

5. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

6. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

**Статья 29. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся**

**в государственной или муниципальной собственности,**

**и на которых расположены здания, строения, сооружения.**

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно.

Религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются на праве безвозмездного срочного пользования на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями.

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

3. Цена земельных участков, указанных в пункте 2 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. На территории Новгородской области продажа земельных участков осуществляется на основании Положения Администрации Новгородской Области, утвержденного постановлением Администрации Новгородской области от 20.12.2007 №300 «О порядке определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Области или государственная собственность на которые не разграничена, собственникам расположенных на ней зданий, строений, сооружений, а также о порядке их оплаты. »

4. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в Администрацию Новгородской области или в Администрацию Новгородского муниципального района с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, определен Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 13.09.2011г. № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок». Администрация Новгородской области или Администрация Новгородскогомуниципального района не вправе требовать от заявителя предоставление дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

5. В месячный срок со дня поступления указанного ***в пункте настоящей статьи*** заявления Администрация Новгородской области или Администрация Новгородского муниципального района принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного кодекса Российской Федерации - на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия указанного решения Администрация Новгородской области или Администрация Новгородского муниципального района осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

6. В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, Администрация Новгородского муниципального района на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения Администрации Новгородской области в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

7. Администрация Новгородской области или Администрация Новгородского Муниципального района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в  [пункте 4](#sub_3605) настоящей статьи, и направляет им копию такого решения постановления с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

**Статья 30. Основания прекращения прав на земельные участки**

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе  [землепользователя](#sub_5302),  [землевладельца](#sub_5303) от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации и в силу принудительного прекращения права по решению суда за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя в случаях, указанных в статье 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

1) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;

2) по основаниям, указанным в  [пунктах 1](#sub_4501) и 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

**Статья 31. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;

- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

3. Предложения по изъятию земельного участка для муниципальных нужд, подготовленные администрацией Новгородского муниципального района или администрацией Борковского сельского поселения, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке Новгородского муниципального района.

4. Комиссия по землепользованию и застройке готовит заключение о необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд и проект постановления администрации Новгородского муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

5. На основании постановления администрации Новгородского муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Администрация Новгородского муниципального района:

- не менее чем за год до предстоящего изъятия информирует собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка о предстоящем изъятии;

- определяет размер убытков, которые будут причинены изъятием, на основании оценки, производимой в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности;

- готовит и направляет собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка проект соглашения о выкупе земельного участка (уступке прав на земельный участок).

7. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

8. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

9. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда.

При отказе собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка от заключения соглашения по истечении года с момента уведомления Администрация Новгородского муниципального района направляет в суд иск об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По истечении десятидневного срока с момента вступления в силу решения суда о прекращении права на земельный участок Администрация Новгородского муниципального района направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Статья 32. Ограничение прав на землю**

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации и Новгородской области, постановлениями администрации Новгородского муниципального района, постановлениями администрации Борковского сельского поселения или решением суда.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

**Статья 33. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

2. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008г. № 561.

4. Могут быть ограничены в связи с  [резервированием земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд следующие права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков:

- по возведению жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- по проведению в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

5. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением Администрации Новгородского муниципального района с графическим приложением – планом границ резервируемой территории.

**Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ БОРКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 34. Градостроительная документация**

1. В состав градостроительной документации Борковского сельского поселения входят:

- документ о территориальном планировании;

- документы градостроительного зонирования;

- документация по планировке территории.

2. Документом территориального планирования поселения является Генеральный план Борковского сельского поселения.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки Борковского сельского поселения, включающие в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в Правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

4.Документация по планировке территории включает в себя:

- проект планировки территории;

- проекты межевания территорий;

- градостроительные планы земельных участков.

**Статья 35. Генеральный план Борковского сельского поселения**

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана Борковского сельского поселения (далее также – генеральный план поселения, генеральный план).

2. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития Борковского сельского поселения. В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой администрации Борковского поселения.

3. Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статьи  9 Градостроительного кодекса РФ и с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

4. Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территории).

5. Утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей поселений в границах субъекта Российской Федерации. Состав, порядок подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации с учетом положений части 5.1 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ.

5.1. Проект региональных нормативов градостроительного проектирования подлежит размещению на официальном сайте субъекта Российской Федерации не менее чем за два месяца до их утверждения. Региональные нормативы градостроительного проектирования утверждаются органом государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом предложений органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных в границах такого субъекта Российской Федерации.

6. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов. Состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Борковского сельского поселения. Не допускается утверждение местных нормативов градостроительного проектирования, содержащих минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в региональных нормативах градостроительного проектирования.

7. При наличии на территории поселения объектов культурного наследия в процессе подготовки генерального плана Борковского сельского поселения в обязательном порядке учитываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

8. Проект генерального плана до его утверждения подлежит в соответствии со статьей 25 Градостроительного кодекса РФ обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана.

10. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса РФ.

11. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой администрации Борковского сельского поселения соответственно в Совет депутатов Борковского сельского поселения.

12. Совет депутатов Борковского сельского поселения с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе администрации Борковского сельского поселения на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

13. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.

14. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе администрации Борковского сельского поселения с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

15. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со статьями 9 , 24, 25 Градостроительного кодекса РФ.

16. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

**Статья 36.** **Реализация документов территориального планирования Борковского сельского поселения**

1. Реализация документов территориального планирования осуществляется путем:

1) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования;

2) принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;

3) создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

2. Реализация генерального плана поселения осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными Администрацией Борковского сельского поселения и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами администрации Борковского сельского поселения или в установленном администрацией Борковского сельского поселения порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, или инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

В случае, если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, такие программы и решения подлежат в двухмесячный срок с даты утверждения указанных документов территориального планирования приведению в соответствие с ними.

В случае, если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, в указанные документы территориального планирования в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения.

**Статья 37. Общие положения о планировке территории**

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

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

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой Борковского сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

**Статья 38. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

**Статья 39. Градостроительный план земельного участка**

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

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 10.05.2011 г. № 207

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

**Глава 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**Статья 40. Территориальные зоны и градостроительные регламенты**

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса РФ), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

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

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

4. В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

5. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

6. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

7. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

8. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

9. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

10. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;

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

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.).

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

1) основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 42. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 43. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Администрацию Борковского сельского поселения.

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

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4.Предоставление муниципальной услуги по выдаче разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка включает в себя следующие административные процедуры:

приём и регистрация поступившего заявления;

рассмотрение заявления и приложенных к нему документов, предусмотренных пунктом 2.6. регламента **по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства»**;

направление сообщений о проведении публичных слушаний;

проведение публичных слушаний;

подготовка протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении или об отказе в предоставлении муниципальной услуги;

направление заключения комиссии Главе Борковского сельского поселения для принятия решения о предоставлении или об отказе в предоставлении муниципальной услуги;

принятие решения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения;

5. Комиссия в течении трех дней рассматривает заявление и предоставленные документы на соответствие градостроительным регламентам, установленным правилами землепользования и застройки сельского поселения.

В случае несоответствия запрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства градостроительным регламентам комиссия принимает решение в форме заключения об отказе в предоставлении муниципальной услуги.

В случае соответствия запрашиваемого вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства градостроительным регламентам комиссия принимает решение в форме заключения о проведении публичных слушаний.

Заключение комиссии о проведении публичных слушаний и проект постановления Администрации Борковского сельского поселения о назначении публичных слушаний направляется секретарем комиссии Главе Администрации Борковского сельского поселения для издания постановления Администрации Борковского сельского поселения о назначении публичных слушаний.

Постановление Администрации Борковского сельского поселения о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» и доводится до сведения заинтересованных лиц иными средствами.

**6.** Секретарь комиссии осуществляет подготовку и направление сообщений о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления муниципальной услуги правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

Максимальный срок исполнения составляет 10 дней со дня поступления заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

**7.**Порядок организации и проведения публичных слушаний при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется решением Совета депутатов Борковского сельского поселения «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Борковского сельского поселения».

Продолжительность публичных слушаний составляет не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Специалист Администрации в процессе проведения публичных слушаний ведет протокол. Обязательным приложением к протоколу являются письменные предложения, представляемые участниками публичных слушаний.

После окончания публичных слушаний специалист Администрации (секретарь) в течении 5-ти рабочих дней составляет в двух экземплярах протокол публичных слушаний с учетом предложений и замечаний, поступивших от участников публичных слушаний. Один экземпляр протокола остаётся у комиссии, второй выдаётся застройщику.

Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний.

Заключение подлежит опубликованию в газете «Звезда», на официальном сайте Борковского сельского поселения в информационной сети «Интернет» не позднее одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний.

**8.**При положительных результатах публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, комиссия осуществляет подготовку заключения о предоставлении такого разрешения, а при отрицательных результатах публичных слушаний - заключение об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний комиссия осуществляет подготовку рекомендаций комиссии и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Администрации Борковского сельского поселения.

На основании рекомендаций комиссии Глава Администрации Борковского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций комиссии принимает решение о предоставлении муниципальной услуги или об отказе в предоставлении муниципальной услуги.

Решение Главы Администрации Борковского сельского поселения оформляется постановлением Администрации.

Постановление Администрации подлежит опубликованию в официальном печатном издании, на официальном сайте Борковского сельского поселения в сети "Интернет".

**Статья 44. Изменение вида разрешенного использования земельного участка**

1. Предоставление Муниципальной услуги по изменению вида разрешенного использования земельного участка включает в себя следующие административные процедуры:

1) прием документов;

2) рассмотрение заявления;

3) подготовка и принятие постановления об изменение вида разрешенного использования земельного участка;

4) направление постановления об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

2. В случае если владелец земельного участка хочет изменить вид разрешенного использования, он обращается в Администрацию (лично, направление заявления по почте, направление заявления на электронный адрес администрации). К заявлению прилагается комплект документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги.

При установлении фактов отсутствия необходимых документов, несоответствия представленных документов требованиям, указанным в пункте 2.7. и наличии оснований, указанных в разделе 2.8. Административного регламента, принимается решение об отказе в изменении разрешенного вида использования земельного участка.

3. Вопрос об изменении разрешенного вида использования земельного подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством, нормативным правовым актом Борковского сельского поселения.

 После проведения в установленном порядке публичных слушаний исполнитель по заявлению готовит заключение (информацию) о результатах публичных слушаний по вопросу изменения разрешенного вида использования земельного участка подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

 На основании заключения (информации) о результатах публичных слушаний по вопросу изменения разрешенного вида использования земельного участка, осуществляется подготовка постановления об изменении разрешенного вида использования земельных участков или постановления об отказе изменения разрешенного вида использования земельных участков.

4. Постановление об изменении разрешенного вида использования земельного участка (постановление об отказе изменения разрешенного вида использования земельных участков) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**Статья 45. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, 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 лицо подает в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении указанного разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы по организации и проведению публичных слушаний несет 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 лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют указанные рекомендации Главе Администрации Борковского сельского поселения.

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

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

**Глава 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ,**

**СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 46. Подготовка проектной документации**

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 отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства.

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.

[3.](garantF1://2224369.0) 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](garantF1://12086681.0). [Виды работ](garantF1://2224806.1000) по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

5. 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, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта 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](garantF1://12058997.1000) Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), 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, мероприятий по противодействию терроризму.

6*.*Проектная документация утверждается [застройщиком](#sub_1016) или заказчиком. В случаях, предусмотренных [статьей 49](#sub_49) Градостроительным кодексом РФ, 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.

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

7. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 и 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 47. Разрешение на строительство**

1. В целях получения разрешения на строительство при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства застройщик направляет в Администрацию Борковского сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

2. В целях получения разрешения на строительство при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Администрацию Борковского сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. В случае, если в связи с изменением правоустанавливающих документов на земельный участок, градостроительного плана земельного участка, проектной документации, требуется внесение изменений в разрешение на строительство, застройщик направляет в Администрацию Борковского сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство взамен ранее выданного разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) ранее выданное разрешение на строительство;

2) правоустанавливающие документы на земельный участок;

3) градостроительный план земельного участка;

4) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

6) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

4. В случае необходимости продлении срока действия разрешения на строительство застройщик направляет в Администрацию Борковского сельского поселения не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения на строительство заявление о продлении срока действия разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) ранее выданное разрешение на строительство;

2) правоустанавливающие документы на земельный участок;

3) документы, подтверждающие, что строительство, реконструкция, капитальный ремонт начаты до истечения срока подачи заявления;

4) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- проект организации строительства объекта капитального строительства.

5. В рассмотрении вопроса о выдаче разрешения на строительство может быть отказано

по следующим основаниям:

- непредставление документов, определенных пунктам 2.5.1. Административного регламента;

- несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства;

- наличие соответствующих постановлений (актов) судов, решений правоохранительных органов;

- наличие иных оснований, установленных действующим законодательством.

6. Заявления и приложенные к нему документы передаются на рассмотрение Главе Администрации Борковского сельского поселения.

6.1. Глава Администрации Борковского сельского поселения рассматривает заявление и приложенные к нему документы и налагает резолюцию с поручением сотруднику Администрации Борковского сельского поселения (далее – ответственному исполнителю) рассмотреть заявления об оказании муниципальной услуги и приложенных к нему документов.

6.2. По итогам рассмотрения и проверки документов ответственный исполнитель осуществляет подготовку заключения по проекту установленного образца , а также:

* проект разрешения на строительство объекта капитального строительства по установленной форме (в случае положительного решения о предоставлении муниципальной услуги),
* проект мотивированного извещения об отказе в выдаче разрешения на строительство с указанием причин отказа (в случае отказа о предоставлении муниципальной услуги),

и передает их на рассмотрение начальнику Управления архитектуры и градостроительства.

6.3. Глава Администрации Борковского сельского проверяет правильность подготовленного ответственным исполнителем заключения и принятого работником решения о подготовке проекта разрешения или проекта отказа и оформления проекта.

В случае согласия с заключением, принятым решением и правильности оформления проекта разрешения или проекта отказа Глава Администрации Борковского сельского визирует проект и передает его вместе с пакетом документов.

В случае замечаний по заключению, принятому решению и (или) по оформлению проекта Глава Администрации Борковского сельского возвращает ответственному исполнителю документы с резолюцией о доработке. Доработанный проект разрешения или проект отказа передается Главе Администрации Борковского сельского для подписания.

6.4. Выдача разрешения на строительство, уведомление заявителя об отказе в предоставлении муниципальной услуги осуществляются не позднее установленного десятидневного срока рассмотрения заявления о выдаче разрешения на строительство.

7. Действия (бездействие) и решения лиц Администрации Борковского сельского поселения, осуществляемые (принятые) в ходе предоставления муниципальной услуги, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в досудебном и судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением правительства № 698 от 24.11.2005 г. «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объектов в эксплуатацию».

**Статья 48. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;

- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию Борковского сельского поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства,  [реконструкции](#sub_1014), капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Администрация Борковского сельского поселения, выдавшая разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения  [градостроительной деятельности](#sub_101).

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

10. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

11. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005г. № 698.

**Статья 49. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, также выдача решений о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение.**

1. Лицо, которому необходимо произвести переустройство и перепланировку жилого или нежилого помещения или перевод жилого помещения в нежилое, нежилого в жилое, обращается с соответствующим заявлением в администрацию Борковского сельского поселения.

Заявлениеи документы, приложенные к нему, рассматриваютсяКомиссией по перепланировке, переустройству и переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые

К заявлению о переводе помещения прилагаются следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

б) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

в) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

г) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);

д) доверенность, оформленная в установленном законом порядке (в случае представления интересов заявителя другим лицом).

**2.** Данная муниципальная услуга включает в себя следующие административные процедуры:

2.1.1.прием и регистрация заявления;

2.1.2.проверка представленных документов для принятия решения о переводе (об отказе в переводе);

2.1.3.рассмотрение проекта специалистом, в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения;

2.1.4.принятие решения о переводе (об отказе в переводе), подготовка проекта решения о переводе (об отказе в переводе), подготовка и выдача уведомления о переводе (об отказе в переводе).

**3.**Лицо, в обязанности которого, в соответствии с его должностной инструкцией, входит предоставление соответствующих услуг, проверяет следующие факты:

-представлен ли заявителем пакет документов, предусмотренный пунктом 1 настоящей статьи;

-представлены ли заявителем документы в надлежащий орган;

-соблюдаются ли в представленных документах условия перевода, установленные статьей 22 Жилищного кодекса РФ.

4.По результатам проверки, в случае отсутствия замечаний заявление о переводе и иные документы в течении 3-х календарных дней направляются специалисту администрации для проведения проверки проекта на соответствие требованиям законодательства, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Специалист администрации (архитектор) осуществляет подготовку заключения о рассмотрении проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения на соответствие требованиям законодательства. Заключение подписывается специалистом, и передается в течение 10 календарных дней специалисту администрации для подготовки проекта решения о переводе (об отказе в переводе) и уведомления о переводе (об отказе в переводе).

Заседания комиссии проводятся по мере необходимости.

Подготовка решения осуществляется в течение 30 календарных дней.

При отсутствии замечаний по результатам проверки предоставленных документов, и в случае, если переустройство и (или) перепланировка не требуются для обеспечения использования переводимого помещения в качестве жилого или нежилого помещения комиссия по переводу жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение принимает решение о переводе, и осуществляет подготовку проекта решения о переводе в течение 5 календарных дней.

На основании принятого комиссией решения, в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования переводимого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, специалист администрации в течение 5 календарных дней осуществляет подготовку проекта решения о переводе (об отказе в переводе).

Основанием для выдачи уведомления о переводе (об отказе в переводе) является решение о переводе или об отказе в переводе, принятое комиссией.

**5.** Завершение работ по переустройству и (или) перепланировке и (или) иных работ подтверждается актом межведомственной комиссии, на которую возложены функции приемочной комиссии (далее по тексту - приемочная комиссия).

6. Общий срок рассмотрения поступившего заявления и документов о переводе не должен превышать сорок пять календарных дней.

**7.** После завершения переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ в переводимом помещении заявитель обращается в приемочную комиссию по месту нахождения переустроенного и (или) перепланированного жилого (нежилого) помещения с заявлением.

Подготовка акта приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения, и (или) иных работ в переводимом помещении, акта об отказе в приемке выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения в случае, если переустройство и (или) перепланировка требовались для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, составляет тридцать календарных дней с момента поступления заявления и иных документов.

Акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения, и (или) иных работ в переводимом помещении, акта об отказе в приемке выполненных ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения выдается или направляется заявителю в течение пяти календарных дней со дня подписания акта.

**Статья 50. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям.**

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится постановлением Администрации Борковского сельского поселения на основании заявлений заинтересованных лиц.

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются постановлением Администрации Борковского сельского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в администрацию Борковского сельского поселения.

4. Решения, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Новгородского муниципального района.

**Статья 51.** **Ограждение земельных участков**

1. Ограждения устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом земельного участка или другим документом по планировке территории.

2. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть высотой не более 1,8 м.

Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.

3. На склонах и косогорах следует устраивать подсыпки или цоколи, располагая секции горизонтально, уступами с разницей высот не более 1/4 высоты секции.

**Статья 52. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений**

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатирующих организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земляных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями с организациями, на земельных участках которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с администрацией Борковского сельского поселения.

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории сельского поселения, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

4. Основанием для выдачи разрешения (ордера) на производство работ является получение и регистрация Администрацией поселения запроса. Поступивший в Администрацию запрос регистрируется ответственным за регистрацию корреспонденции лицом, и направляется Главе Администрации сельского поселения. Глава Администрации поселения отписывает и передает запрос в порядке делопроизводства специалисту (должностному лицу) администрации – исполнителю по запросу. Максимальный срок направления зарегистрированного запроса исполнителю запроса – один рабочий день.

В случае, если основания для непредоставления муниципальной услуги отсутствуют, принимается решение о выдаче разрешения (ордера)на производство работ.

В случае, если в выдаче ордера отказывается, исполнитель по запросу готовит уведомление, которое должно содержать причины отказа. Глава администрации (заместитель Главы) подписывает уведомление, которое после регистрации в установленном порядке направляется заявителю.

5. Разрешение (ордер) на производство работ выдается организации, на которую возложено выполнение работ, с указанием в ордере сроков выполнения, фамилии и должности лица, ответственного за ведение работ. При получении ордера организация, производящая работы, выдает гарантийное обязательство администрации сельского поселения по благоустройству территории населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без получения ордера на производство земляных работ разрытие траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещается.

6. После окончания производства работ разрешение (ордер) закрывается. О закрытии ордера делается надпись на бланке ордера за подписями представителя заказчика, представителя администрации поселения о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации и о принятии на учет контрольной съемки, после чего ордер сдается в администрацию поселения.

7. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющихся на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы, и лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки устранения повреждения.

8. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

9. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

**Статья 53. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства**

1. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ограничивается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемыми зелеными насаждениями и в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

2. К объектам, не являющимся объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

3. В случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, был установлен до вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу объекта, не являющегося объектом капитального строительства, необходимо осуществить модернизацию внешнего вида объекта, не являющегося объектом капитального строительства: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски, иные мероприятия в соответствии с настоящими Правилами.

4. Модернизация объекта, не являющегося объектом капитального строительства, осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной администрацией Борковского сельского поселения на основании заявления физического или юридического лица.

5. Для получения согласования проекта модернизации объекта, не являющегося объектом капитального строительства:

1) юридические лица направляют в Администрацию Борковского сельского поселения заявление на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В заявлении указываются:

а) наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) руководителя;

б) месторасположение и целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

в) тип, описание и технические характеристики объекта, не являющегося объектом капитального строительства, мероприятия по приведению объекта в соответствии с требованиями настоящих Правил;

г) реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок;

2) физические лица направляют в администрацию Борковского сельского поселение заявление, в котором указываются:

а) фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;

б) паспортные данные;

в) месторасположение и целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

г) тип, описание и технические характеристики объекта, не являющегося объектом капитального строительства, мероприятия по приведению объекта в соответствии с требованиями настоящих Правил;

д) реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок.

Тип, описание и технические характеристики объекта включают в себя:

- фасад с цветовым решением,

- краткую пояснительную записку с описанием принятых проектных решений, конструкций, материалов, территории благоустройства и т.п.

Заявления от юридических и физических лиц с прилагаемыми документами рассматриваются Администрацией Борковского сельского поселения в течение 15 дней с момента поступления. По результатам рассмотрения проект модернизации объекта, не являющегося объектом капитального строительства, согласовывается либо в адрес заявителя направляются замечания на проект с указанием сроков их устранения. После устранения в указанный срок замечаний проект рассматривается в течении 3 дней с даты представления заявителем и по результатам рассмотрения утверждается либо направляется на повторную доработку.

6. Территория, занимаемая объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом. Не допускается принятие в эксплуатацию завершенных строительством объектов, не являющихся объектами капитального строительства, без выполнения работ по благоустройству. В состав работ по благоустройству могут входить работы по устройству тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

7. Габаритные размеры временного гаража не должны превышать 4 x 6 м.

8. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг, должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы.

10. Разрешение на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, оформляется на конкретное физическое или юридическое лицо. При совершении сделок купли-продажи объекта, не являющегося объектом капитального строительства новый владелец обязан направить соответствующие сведения в Администрации Борковского сельского поселения в течении 10 дней со дня совершения сделки.

11. Для получения разрешения на установку объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории поселения:

1) юридические лица направляют в Администрацию Борковского сельского поселение заявление на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В заявлении указываются:

а) наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) руководителя;

б) предполагаемые месторасположение и целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

в) тип, описание и технические характеристики объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

д) краткое технико-экономическое обоснование;

е) реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок;

2) физические лица направляют в администрацию Борковского сельского поселение заявление, в котором указываются:

а) фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;

б) паспортные данные;

в) предполагаемые месторасположение и целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

г) тип, описание и технические характеристики объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

д) краткое технико-экономическое обоснование;

е) реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок.

Тип, описание и технические характеристики объекта включают в себя:

- ситуационный план в М 1:10000 или М 1:2000;

- план с разбивочным чертежом земельного участка М 1: 500;

- фасад с цветовым решением, планы в М 1: 100 или М 1: 50;

- краткую пояснительную записку с описанием принятых проектных решений, конструкций, материалов, территории благоустройства и т.п.

12. Заявления от юридических и физических лиц с прилагаемыми документами рассматриваются Администрацией Борковского сельского поселения в течение 15 дней с момента поступления на предмет возможности размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

13. Администрация Борковского сельского поселения решает вопрос о возможности установки или размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства, на предлагаемом земельном участке с учетом требований настоящих Правил.

В случае отрицательного решения заявителю направляется уведомление с указанием мотивированных причин отказа.

В случае положительного решения Администрация Борковского сельского поселения согласовывает место размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства, определяет сроки установки объекта и информирует об этом заявителя.

Указанный срок не подлежит продлению и не может быть менее 3 месяцев. Если по истечению срока, определенного на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, заявителем не была произведена установка объекта или установка была произведена частично, то заявитель обязан в течении 3 рабочих дней повторно обратиться в адрес администрации Борковского сельского поселения с заявлением о получении разрешения на установку объекта с приложением всех необходимых документов либо произвести демонтаж (снос) части неустановленного объекта.

13. Проект размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства, в обязательном порядке должен быть согласован с органами государственного пожарного надзора, службами, владеющими или осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, расположенных в границах земельного участка на котором планируется размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

При оформлении разрешения на размещение автостоянки дополнительно требуются заключение представителей органа Государственной инспекции по безопасности дорожного движения.

Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам.

13. Прием установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, в эксплуатацию осуществляет Администрация Борковского сельского поселения; приемка объекта оформляется актом. В случае несоответствия объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проекту размещения объекта в акте указывается срок для исправления выявленных нарушений, данный срок не может превышать 1 месяц. При невыполнении требований, указанных в акте в обозначенный срок, заявитель обязан в течении 3 дней после даты истечения срока исправления, выявленных нарушений, произвести снос (демонтаж) объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

14. Владельцы торговой палатки, павильона, магазина обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, имеющей лицензию на вывоз и утилизацию отходов.

15. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, которое предохраняло бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

16. Владельцу гаража запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанные с применением горюче-смазочных материалов, около гаража.

17. Запрещается хранить в гаражах горюче-смазочные материалы.

18. Самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательстве порядке, либо установленное без получения на это необходимых разрешений или с нарушением настоящих Правил.

19. Установление факта самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, проводится на основании поступивших обращений, жалоб физических или юридических лиц, а также на основании проверок организаций, осуществляющих соответствующий вид контроля.

20. Факт самовольной установки объекта, не являющегося объектом капитального строительства, устанавливается протоколом, который оформляется Администрацией Борковского сельского поселения, уполномоченными ей лицами.

21. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к нему свои замечания или изложить мотивы отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.

22. Лицам, осуществившим самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, направляются предписания (представления) об устранении выявленных нарушений с указанием срока исполнения предписания.

Невыполнение в установленный срок законного предписания или представления органа местного самоуправления (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, об устранении нарушений нормативных правовых актов органов местного самоуправления влечет наложение административного штрафа в соответствии с областным законом "Об административных правонарушениях".

Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

Снос самовольно установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению судебного органа, в случае неисполнения предписания (представления) Администрации Борковского сельского поселения о сносе.

23. Ремонт и окраска объектов, не являющихся объектами капитального строительства, производится до начала летнего сезона (до 1 мая). Покраска производится с учетом сохранения внешнего вида, предусмотренного проектом.

Изменение цветового решения и декоративного оформления фасадов подлежит обязательному согласованию с администрацией Борковского сельского поселения.

24. Сгоревшие или разрушенные объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, должны быть в течение 1 месяца демонтированы или восстановлены в течение двух месяцев со дня получения соответствующего предписания (представления) Администрацией Борковского сельского поселения или уполномоченными ей лицами.

Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, должны быть демонтированы (убраны) с земельного участка владельцем в течение 5 рабочих дней после расторжения или прекращения срока действия договора аренды земельного участка.

Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

# Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

**Статья 54. Карта градостроительного зонирования.**

1. Карта градостроительного зонирования Борковского сельского поселения \* (далее – карта градостроительного зонирования) является неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 1).

2. На карте градостроительного зонирования Борковского сельского поселения выделены следующие основные виды территориальных зон:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- производственные зоны;

- зоны сельскохозяйственного назначения;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- рекреационные зоны;

- зоны специального назначения;

- зоны охраняемых территорий историко-культурных, археологических и природных комплексов;

- зоны лесного фонда;

- зоны водного фонда.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Борковского сельского поселения.

В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно ко всей территории планировочных элементов или их частей при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, либо могут являться основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон на основании утвержденной документации по планировке территорий.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования Борковского сельского поселения по:

* осевым линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;
* административным границам Борковского сельского поселения;
* естественным границам природных объектов;
* границам территорий объектов культурного наследия;
* иным границам.

\*Оригинал карты градостроительного зонирования Борковского сельского поселения (с указанием масштаба) находится в Администрации Борковского сельского поселения и доступен для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

# Глава 9. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

**Статья 55. Карта зон с особыми условиями использования территорий с нанесением требуемых зон, в связи с размещением объектов федерального, регионального и местного значения.**

1. Карта зон с особыми условиями использования территорий с нанесением требуемых зон, в связи с размещением объектов федерального, регионального и местного значения \*(далее –Карта зон с особыми условиями использования территорий с нанесением требуемых зон, в связи с размещением объектов федерального, регионального и местного значения) является неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 2).

2*.* В целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения на указанной карте отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены дополнительные ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. Изложение указанных ограничений содержится в статье 64 настоящих Правил.

3*.* На указанной карте отображены санитарно-защитные зоны предприятий, определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы, а также в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

На указаннойкарте отображены также водоохранные зоны рек, озер и иных водоемов:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

2) размеры, которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

\*Оригинал указанной карты (с указанием масштаба) находится в Администрации Борковского сельского поселения и доступны для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

**Статья 56. Карта зон с особыми условиями ограничений использования территории и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия Борковского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области.**

1. Карта зон с особыми условиями ограничений использования территории и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия \* (далее – карта зон с особыми условиями ограничений использования территории и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия) является неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 3).

2. До введения в действие настоящих правил документов регулирующих использования недвижимости с позиции охраны объектов культурного наследия на территории Борковского сельского поселения является Областным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) на территории Новгородской области» от 5 января 2004 года N 226-ОЗ, принятым Постановлением Новгородской областной Думы от 17.12.2003 N 589-III ОД, и применяются к:

а) зонам охраны объектов культурного наследия – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На карте *зон с особыми условиями ограничений использования территории и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия* отражены:

Городища, жальники, селища, сопки, архитектурно-археологические памятники XIX вв., братские могилы и кладбища советских воинов.

\*Оригинал указанной карты (с указанием масштаба) находится в Администрации Борковского сельского поселения и доступен для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Глава 10.** **градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального**

**строительства и параметров их строительного изменения**

**Статья 57**.  **Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Борковского сельского поселения**

**На карте градостроительного зонирования (Приложение 1) выделены следующие территориальные зоны:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Жилые зоны:*** | | |
| **Ж-1** | - зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами не выше 3-х этажей; | |
|  |  | |
| **Ж-2** | - зона застройки многоквартирными жилыми домами не выше 5-ти этажей. | |
| ***Общественно-деловые зоны:*** | |
| **ОД** | - зона обслуживания населения; |
| ***Производственные зоны:*** | | |
| **П-1** | - зона предприятий и складов V-IV классов опасности (санитарно-защитные зоны – 50 - 100 м); | |
| **П-2** | - зона предприятий и складов III-I классов опасности (санитарно-защитные зоны – 300, 500, 1000 и более метров. | |
| ***Зоны сельскохозяйственного назначения:*** | | |
| **СХ-1** | - зона сельскохозяйственного назначения; | |
| **СХ-2** | - зона сельскохозяйственного использования; | |
| ***Рекреационные зоны:*** | | |
| **Р-1** | - зона садоводств и дачных участков; | |
| **Р-2** | - зона активного отдыха в парках; | |
| **Р-3** | - зона природных ландшафтов; | |
|  | ***Зона земель специального назначения:*** | |
| **СН** | - зона специального назначения; | |
| ***Зоны особо охраняемых территорий и объектов:*** | | |
| **ОР-1** | - зона охраняемых территории историко-культурных, археологических и природных комплексов; | |
| ***Зона земель лесного фонда:*** | | |
| **ЛФ** | - зона лесного фонда; | |
| ***Зона земель водного фонда:*** | | |
| **ВФ** | - зона водного фонда. | |

**Статья 58. Градостроительные регламенты для жилых зон**

Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков, объектов капитального строительства *и предельных параметров их строительного изменения:*

#### Ж-1 - Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами не выше 3-х этажей

*Зона Ж–1 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с жилыми домами не выше 3-х этажей с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома с участками;
* блокированные односемейные дома с участками;
* дома квартирного типа не выше 3 этажей (с земельными участками при квартирах или без участков);
* личные подсобные хозяйства;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* начальные и средние общеобразовательные школы;
* магазины в отдельно стоящем здании;
* амбулаторно–поликлинические учреждения;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* спортплощадки, теннисные корты;
* спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* отделения, участковые пункты полиции;
* отделения связи;
* кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных

напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и др.);

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов);

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;

- временные сооружения торговли;

* общественные резервуары для хранения воды;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* площадки для выгула собак;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машино-места;
* гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок;

- отдельно стоящие или встроенные гаражи, гаражные комплексы, открытые или закрытые отдельно стоящие автостоянки;

* АЗС (только для легкового транспорта);
* сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (кроме мачтовых вышек);
* дома приема гостей (домашние - гостиницы), мини - гостиницы;
* гостиницы, центры обслуживания туристов;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* бани;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
* сады, огороды, теплицы, оранжереи, личное подсобное хозяйство;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* палисадники;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* площадки для сбора мусора;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;

- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

- магазин на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

- магазин в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

- гостевой жилой дом;

- отдельно стоящий гараж на 1 легковую автомашину для одной жилой единицы;

- встроенный в жилой дом гараж на 1 легковую автомашину для одной жилой единицы;

- открытая стоянка из расчета одно место на одну жилую единицу;

- 2 отдельно стоящих или встроенных гаража или 2 места на открытой стоянке для 3-х жилых единиц на участке жилого дома для 3-х семей;

- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома;

**Параметры:**

1. Минимальный размер участка для жилого дома усадебного типа – 600 м2, включая площадь застройки. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа – не более 0,67;

2. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу коттеджной застройки 1-2 этажей 400м2. Коэффициент использования территории: не более 0,7;

3. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу коттеджной застройки до 3 этажей – 400 м2. Коэффициент использования территории: не более 0,94;

4. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу блокированной застройки

-100 м2. Коэффициент использования территории: 1.0-0,6;

5. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу многоквартирного дома до 3 этажей – 74м2. Коэффициент использования территории: не более 0,94;

6. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

6.1. Между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

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

6.3. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1), Санитарными правилами содержания территории населенных мест (N 469080).

**Примечания.**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Требования п. 6 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.

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

4. Высота зданий:

4.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания,

4.2. Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

4.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и при обеспечении парковочными местами, согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

7. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

#### Ж-2 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами не выше 5-ти этажей

*Зона среднеэтажной смешанной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* блокированные односемейные жилые дома с участками;
* дома квартирного типа не выше 5 этажей (с земельными участками при квартирах или без участков);
* парки, скверы, бульвары;
* спортплощадки;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- магазины в отдельно стоящем здании;

* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании;

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов), на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* офисы на 1-2 этажах жилых домов (на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц) при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;
* интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
* отделения, участковые пункты полиции;
* теннисные корты;
* спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* объекты обслуживания инженерно-технической инфраструктуры: жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* АЗС (только для легкового транспорта);
* сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (кроме мачтовых вышек);
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* палисадники;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* площадки для сбора мусора;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- художественные и творческие мастерские;

- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

* поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

- магазин в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;
* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 15 метров;

- один отдельно стоящий или встроенный гараж или 1 место парковки для одной жилой единицы на участках блокированных домов;

* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- 1 место парковки на каждые 20 кв.м помещений магазинов, офисов;

* 1 место парковки на каждые 30 кв.м площади поликлиники;
* стоянки автомобилей (встроенные, пристроенные, многоэтажные, подземные и надземные) для многоквартирной застройки;
* открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Параметры:**

1. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу блокированной застройки

-100 м2, Коэффициент использования территории: 1.0-0,6

2. Размер участка на 1-ну жилую единицу блокированной, секционной сложной объемно-пространственной структуры -60м2, Коэффициент использования территории: 2,0-1.0

3. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу многоквартирного дома 3-4 этажа – 74м2, Коэффициент использования территории: не более 1,3

4. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу многоквартирного дома 4-5 этажа – 74м2, Коэффициент использования территории: - до 0,72(при уплотнении),

- до 1.15 (в проектируемой застройке).

5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и количество парковочных мест согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей - 4 - 5; с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания, при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

**Статья 59. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон.**

**ОД - Зона обслуживания населения.**

*Зона обслуживания населения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров поселения и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

**-** административные здания, офисы, конторы различных организаций, компаний;

- общественные организации;

- банки, отделения банков, страховые компании;

- адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;

- отделения и пункты полиции;

- отделения связи, почтовые отделения;

- гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические   
агентства;

- музеи, выставочные залы, художественные салоны;

- зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения, клубы (дома культуры), центры досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;   
 -залы атракционов, бильярдные, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;

- кинотеатры, библиотеки;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки;

- магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны);

- рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг;

- дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания,   
пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и   
ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические   
салоны и другие объекты обслуживания;

- жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- среднеэтажная смешанная жилая застройка многоквартирными домами, в т. ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;

- автостанции;

- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;

- высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно-разрешенные виды использования:**

**-** индивидуальная усадебная застройка с приусадебными участками (отдельно стоящие   
и блокированные жилые дома);

- общежития;

- учреждения среднего профессионального и высшего профессионального образования,   
учебные центры;

- больницы, профилактории, станции скорой помощи, ветлечебницы;

- хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов;

- бассейны, спортивные площадки;

- объекты, связанные с отправлением религиозных культов;

- коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически-чистое или V класса   
вредности);

- объекты розничной торговли «с колес»;

- бани, сауны;

- вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- общественные туалеты;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**-** подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- скверы и участки зеленых насаждений;

- АТС, локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты   
инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.).

- братские захоронения;

**Статья 60. Градостроительные регламенты для производственных зон**

*Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

**П-1 -Зона предприятий и складов V-IV классов опасности (санитарно-защитные зоны до 100 м)**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* спортплощадки;
* амбулаторно-поликлинические учреждения;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* бани;
* кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании;
* административные организации, офисы, конторы;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
* автомойки;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* авторемонтные предприятия;
* автовокзалы;
* автозаправочные станции;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);
* производственная деятельность и коммунальное инженерно-техническое обеспечение:
* **предприятия V класса вредности, санитарно-защитная зона - 50 м:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);
* **предприятия IV класса вредности, санитарно-защитная зона - 100 м:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием;
* заведения среднего специального образования;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
* универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
* ветеринарные приемные пункты;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* общественные туалеты;
* магазины в отдельно стоящем здании;
* магазины встроенные и пристроенные;
* отделения полиции;
* склады;
* сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

**П-2 - Зона предприятий и складов III-I классов опасности (санитарно-защитные зоны - 300, 500, 1000 и более метров)**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* пункты первой медицинской помощи;
* научные, проектные и конструкторские организации включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);

производственная деятельность и коммунальное инженерно-техническое обеспечение:

* **предприятия V класса опасности, санитарно-защитная зона - 50 м:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);
* **предприятия IV класса опасности, санитарно-защитная зона - 100 м:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);
* **предприятия III класса опасности, санитарно-защитная зона - 300 м:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);
* **предприятия II класса опасности, санитарно-защитная зона - 500 м:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);
* **предприятия I класса опасности, санитарно-защитная зона - 1000 и более метров:**
* химические предприятия и производства;
* металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
* предприятия по добыче руд и нерудных ископаемых;
* производства строительной промышленности;
* производства по обработке древесины;
* текстильные производства и производства легкой промышленности;
* производства по обработке животных продуктов;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* канализационные очистные сооружения;
* сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
* кладбища;
* объекты военного назначения;
* склады;
* сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

* библиотеки;
* коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* парки грузового автомобильного транспорта;
* авторемонтные предприятия;
* автомойки;
* автозаправочные станции.

**Статья 61.**  **Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного назначения**

*Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами). Градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не распространяются.*

**СХ-1 – зона сельскохозяйственного назначения.**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* тепличные хозяйства;
* выращивание сельскохозяйственной продукции;
* сенокосы;
* пастбища;
* пашни;
* здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
* личные подсобные хозяйства;
* высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

* лесозащитные полосы;
* сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**СХ-2 - зона сельскохозяйственного использования.**

В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зоны сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**-** тепличные хозяйства;

- фермы;

- сельскохозяйственные производственные центры;

- здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

- выращивание сельскохозяйственной продукции;

- объекты животноводства и птицеводства;

- пасеки;

- сенокосы;

- пастбища;

- высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования);

-личные подсобные хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:**

- лесозащитные полосы;

- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Статья 62. Градостроительные регламенты для рекреационных зон**

*Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков озеленения в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоемов и др.), в целях их рационального использования, туризма, отдыха, занятий физической культурой и спортом.*

**Р-1 - зона садоводств и дачных участков.**

*Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.*

**Основные виды разрешенного использования:**

- садовые и дачные дома;

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- постройки для содержания мелких животных;

- сады, огороды, палисадники;

- высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортивные площадки;

- отделения, участковые пункты полиции;

- амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки;

- сезонные обслуживающие объекты;

- конфессиональные объекты;

- магазины;

- временные торговые объекты;

- гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок;

- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

- бани;

- водозаборы;

* магазины;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

- автостоянки;

* индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);
* теплицы;
* оранжереи;
* надворные туалеты;
* резервуар для хранения воды.

**Параметры:**

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 600 м2.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

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

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.

4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м2.

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

5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

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

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

**Р -2 - Зона активного отдыха в парках.**

*Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.*

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- парки, скверы, бульвары;

- высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

- регулируемая рубка деревьев;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- зоопарки, зооуголки;

- спортплощадки;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- общественные туалеты;

- не капитальные строения для кафе и закусочных;

- водозаборы;

- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1 место парковки легковых автомобилей на 0.5 га территории парка;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

**Параметры:**

Баланс территории (от общей площади): зеленые насаждения - 65 -75%, аллеи и дороги - 10 -15%, площадки - 8 - 12%, сооружения - 5 - 7%.

**Р-3 - Зона природных ландшафтов.**

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства и водоохранных зон, на основе водного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- лесопарки, лугопарки;

- высотные сооружения универсального применения (для размещения разнопланового оборудования).

**Условно разрешенные виды использования:**

- парки, скверы, бульвары;

- регулируемая рубка леса;

- пляжи;

- тренировочные базы;

- водозаборы;

- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;

- лодочные и спасательные станции;

- водоотведение в водные объекты;

- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1 место парковки легковых автомобилей на 1 га территории парка и на 5 га территории леса или охраняемого ландшафта.

**Параметры:**

Баланс территории (от общей площади): древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 92 – 96%, дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 5%, обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 3%.

**СН - Зона специального назначения.**

Назначение территорий:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- мемориальные парки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- полигоны твёрдых бытовых отходов;

- полигоны твёрдых бытовых отходов, закрытые на период консервации;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты полиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- стоянки автомобилей;

- аллеи, скверы;

- аэропорты, аэродромы;

- военные части.

**ОР-1 – Зона охраняемых территорий историко-культурных, археологических и природных комплексов.**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах историко-культурных заповедников устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) органами охраны памятников в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры*.

**ЛФ - Зона лесного фонда.**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда (ЛФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п.6 статьи 101 Земельного кодекса РФ).*

**ВФ - Зона водного фонда.**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах водного фонда (ВФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Водным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель водного фонда регулируется Водным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ.*

**Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов**

**культурного наследия.**

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР-1) и определенные на карте зон с особыми условиями ограничений использования территорий и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (Приложение 3) распространяются ограничения.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Областным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) на территории Новгородской области» от 5 января 2004 года N 226-ОЗ, принятым Постановлением Новгородской областной Думы от 17.12.2003 N 589-III ОД, и применяются к:

а) зонам охраны объектов культурного наследия– земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды:

* памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);
* ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;
* достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты (Приложение 4) выделена зона охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР-1).

В границах зоны охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР-1) устанавливается особый режим использования земель. Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

**Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории.**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий с нанесением требуемых зон, в связи с размещением объектов федерального, регионального и местного значения (Приложение 2), определяется:

* градостроительными регламентами, определенными в главе 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования Борковского сельского поселения, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

**Санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных, линейных и других объектов.**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды.

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 ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

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

Виды объектов, разрешенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
* здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
* гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфра-структуры;
* сооружения водоснабжения и канализации;
* автозаправочные станции и станции технического обслуживания авто-мобилей;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

**Водоохранные зоны.**

Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных частью 1, статьёй 4 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

* + - использование сточных вод для удобрения почв;
    - размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
    - осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
    - движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются:

* распашка земель и применение удобрений;
* складирование строительных материалов;
* выпас и устройство летних лагерей скота;
* размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

* малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
* объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
* от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
* от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах охранных зон водозаборных, иных технических сооружений:

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств;
* проведение рубок лесных насаждений.

**Статья 65. Предельные параметры земельных участков и объектов**

**капитального строительства.**

Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

* процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой   
  строениями, ко всей площади земельного участка;
* процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений, существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;
* плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) - тыс.кв.м. / га;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);
* баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;
* иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;
* требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;
* требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Назначение площадок | Удельные параметры  площадок, кв.м./чел. | Расстояние от окон  жилых и общественных  зданий, не менее, м |
| Для игр детей дошкольного и младшего  школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10 - 40 |
| Для хозяйственных целей и выгула  собак | 0,3 | 20 - 40 |
| Для стоянки автомобилей | 0,8 | см. ниже |

**Параметры жилой застройки Борковского сельского поселения.**

**Параметры малоэтажной жилой застройки квартирного типа.**

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Этажность зданий | Процент застройки  (%) | Коэффициент  использования  территорий | Плотность  жилого фонда  (тыс. кв.м./га) |
| 2 | 26-39 | 0,4-0,5 | 3,6-4,8 |
| 3 | 23-36 | 0,4-0,7 | 4,4-6,1 |

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров.

Максимальная высота жилого дома - 3 этажа, включая мансардный этаж.

Доля площади может быть принята для осуществления:

- основных функций - 61-69 %;

- вспомогательных функций - 13-19 %;

- прочих функций - 17-20 %.

Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт), не более | | | | | | |
| свиньи | птица | коровы, бычки | кролики | овцы | лошади | нутрии |
| 10 м | 5 | 30 | 5 | 10 | 10 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 45 | 8 | 20 | 15 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 60 | 10 | 30 | 20 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 75 | 15 | 40 | 25 | 15 | 15 |

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления Холмского городского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания,

Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

На территории малоэтажной застройки запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

**Параметры блокированной жилой застройки с приквартирными земельными участками**:

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размер приквартирного  земельного участка  (кв.м.) | Площадь жилого дома  (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры | |
| Процент застройки  (%) | Коэффициент  использования  территории |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| 200 | 160 | 40 | 0,8 |
| 100 | 100 | 50 | 1,0 |

Дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Высота зданий:

* количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания;
* высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м;
* высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 1,8 метра, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.

**Параметры индивидуальной жилой застройки.**

Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров; от красной линии проездов не менее чем на 3 метра.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров. Расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов не менее 15 метров.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.

Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

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

Высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 1,8 метра, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размер земельного  участка (кв.м.) | Площадь жилого дома  (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры | |
| Процент застройки  (%) | Коэффициент  использования  территории |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| 800 | 360 | 20 | 0,4 |
| 600 | 320 | 30 | 0,6 |
| 400 | 250 | 35 | 0,67 |

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

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами.

Мусоросборники, дворовые туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

**Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны.**

Учреждения и предприятия обслуживания в населенных пунктах сельского поселения следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 6

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Дошкольные образовательные учреждения | 500 |
| Общеобразовательные школы | 500 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры | 1500 |
| Поликлиники и их филиалы | 1000 |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового  обслуживания местного значения | 800 |
| Отделения связи и филиалы банков | 500 |

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

Таблица 7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Типы комплексов | Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га), не менее | |
| на свободных территориях | при реконструкции |
| Общегородской центр | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостиничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные (досуговые)  комплексы | 5 | 5 |

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№  по п/п | Элементы территории | Удельная площадь,м 2/чел, не менее |
| 1 | Участки школ | 4,7 |
| 2 | Участки дошкольных учреждений | 1,2 |
| 3 | Участки бытового обслуживания | 0,8 |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:

Таблица 9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания (земельные участки)  учреждений и предприятий  обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров | | | |
| до  красной  линии | до стен  жилых  зданий | до зданий  общеобразова-тельных школ,  дошкольных образовательных  и лечебных учреждений | |
| Дошкольные образовательные  учреждения и общеобразовательные школы | 10 | По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам | | |
| Приемные пункты вторичного  сырья | - | 20 | | 50 |
| Пожарные депо | 10 | 50 | | 50 |
| Кладбища традиционного  Захоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | | 500 |

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 квадратных метров.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

**Параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков.**

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых   
участков не менее, чем на 4 метра.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) – 3 метра;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;

- от других построек – 1 метр;

- от стволов деревьев:

- высокорослых – 4 метра;

- среднерослых – 2 метра;

- от кустарника – 1 метр.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – согласно таблице 3;

- до душа, бани (сауны) – 8 метров;

- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

**Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок.**

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать   
открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового   
автотранспорта, в том числе:

- в жилых районах – 25 %;

- в промышленных и коммунальных районах – 25 %;

- в общественно-деловых зонах – 5 %;

- в рекреационных зонах – 15 %;

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машино-места:

- для гаражей одноэтажных – 30;

- для наземных автостоянок – 25.

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 кв.м., а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов – до 18 кв.м. на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок,   
предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

Таблица 10

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, до которых определяется  расстояние | Расстояние в м., не менее | | | | |
| от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей | | | | |
| 10 и  менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | свыше  300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного  типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха )сады, скверы, парки) | 25 | 50 | Устанавливается по  согласованию с органами  Роспотребнадзора | | |

**Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.**

Озелененные территории (объекты градостроительного формирования) - представлены виде парков, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки Борковского сельского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района - не менее 25 %, включая суммарную площадь озеленения территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

**Открытые пространства:**

- зеленые насаждения - 65–75 %;

- аллеи и дороги - 10–15 %;

- площадки - 8–12 %;

- сооружения - 5-7 % ;

**Зона рекреации:**

**-** зеленые насаждения - 93–97 %;

- дорожная сеть - 2–5 %;

- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2 %.

Удельный вес озелененных территорий микрорайона (квартала) многоквартирной и малоэтажной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должен составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) или не менее 6 кв.м/чел.

Озеленение участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений принимается из расчета 50 % площади их территорий (для лечебных учреждений - не менее 60 %).

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятий в производственно-коммунальных зонах, следует определять из расчета не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

В зеленых зонах поселения и в санитарно-защитных зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3 - 5 кв.м/чел. В зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 кв.м/чел.

Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта следует принимать по табл.11:

Таблица 11

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение, объект | Расстояния (м) от здания,  сооружения, объекта до оси | |
| ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания, сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной  полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети,  мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: |  |  |
| - газопровод, канализация | 1,5 | - |
| - тепловая сеть | 2,0 | 1,0 |
| - водопровод, дренаж | 2,0 | - |
| - силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

**Параметры застройки в зонах рекреации.**

1. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;

- автобусов - 40 квадратных метров;

- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

**Параметры застройки коммунально-складской и производственной зон.**

**Водоснабжение и канализация.**

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

- до 0,8 тыс.м 3/сутки - 1 гектар;

- свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;

- свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;

- свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;

- свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации принимать по таблице 12:

Таблица 12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки | Размеры земельных участков, не более, га | | |
| Очистных сооружений | Иловых  площадок | Биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Таблица 13

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сооружения для очистки сточных вод | Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м3/ сутки | | | |
| До 0,2 | 0,2-5,0 | 5,0-50,0 | 50,0-280 | |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 | |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброшенных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 | |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях | 100 | 150 | 300 | 400 | |
| Поля:  а) фильтрации  б) орошения | 200  150 | 300  200 | 500  400 | 1000  1000 | |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 | |

**Теплоснабжение.**

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

Таблица 14

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га),  котельных работающих | |
| на твердом топливе | на газо-мазутном топливе |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

**Газоснабжение.**

Газорегуляторные пункты (ГРП) следует размещать:

* отдельно стоящими;
* пристроенными к газифицируемым производственным зданиям, котельным и общественным зданиям с помещениями производственного характера;
* встроенными в одноэтажные газифицируемые производственные здания и котельные (кроме помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах);
* на покрытиях газифицируемых производственных зданий I и II степеней огнестойкости класса С0 с негорючим утеплителем;
* вне зданий на открытых огражденных площадках под навесом на территории промышленных предприятий.

Блочные газорегуляторные пункты заводского изготовления (ГРПБ) следует размещать отдельно стоящими.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты в поселениях должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений не менее указанных в таблице 15, а на территории промышленных предприятий и других предприятий производственного назначения - согласно требованиям СНиП II-89.

Шкафные распределительные пункты (ШРП) размещают на отдельно стоящих опорах или на наружных стенах зданий, для газоснабжения которых они предназначены.

Расстояния от отдельно стоящих ШРП до зданий и сооружений должны быть не менее указанных в таблице 15.

Таблица 15

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП, МПа | Расстояния в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали, м, до | | | |
| зданий и сооружений | железнодорожных и трамвайных путей (до ближайшего рельса) | автомобильных дорог (до обочины) | воздушных линий электропередачи |
| До 0,6 | 10 | 10 | 5 | Не менее 1,5 высоты |
| Св. 0,6 до 1,2 | 15 | 15 | 8 | опоры |

Примечания

1 Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке — от ограждения.

2 Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3 Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется.

**Электроснабжение.**

Воздушные линии электропередачи напряжением 110-220 кВ и выше рекомендуется размещать за пределами жилой застройки.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными.

При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 15 м.

**Радиовещание и телевидение.**

При размещении передающих радиотехнических объектов должны соблюдаться требования санитарных правил и норм, в том числе устанавливается охранная зона:

- при эффективной излучаемой мощности от 100 Вт до 1000 Вт включительно должна быть обеспечена невозможность доступа людей в зону установки антенны, радиус которой должен быть не менее 10 метров от любой ее точки; при установке на здании антенна должна быть смонтирована на высоте не менее 1,5 метра над крышей при обеспечении расстояния от любой ее точки до соседних строений не менее 10 метров независимо от типа антенны и направления излучения;

- при эффективной излучаемой мощности от 1000 до 5000 Вт должны быть обеспечены невозможность доступа людей и отсутствие соседних строений на расстоянии не менее 25 метров от любой точки антенны независимо от типа антенны и направления излучения; при установке на крыше здания антенна должна монтироваться на высоте не менее 5 метров над крышей.

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

**Глава 11.** **основные территориИ общего пользования и земели, НА которыЕ не РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ градостроительные**

**регламенты.**

**Статья 66. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты.**

*Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты* *является неотъемлемой частью настоящих Правил* (Приложение 4).

На карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты отражены:

* зоны охраняемых территорий историко-культурных, археологических и природных комплексов;
* зоны территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров;
* зоны территорий природных ландшафтов общего пользования, предназначенные для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения;
* зоны территорий транспортных и инженерных инфраструктур, ограниченные красными линиями;
* зоны территорий специального назначения;
* зоны территорий сельскохозяйственного назначения;
* зоны территорий лесного фонда;
* зоны территорий водного фонда.

**Виды основных зон территорий общего пользования и земель, на которые градостроительные регламенты не распространяются.**

**ОР-1 -** зона охраняемых территорий историко-культурных, археологических и природных комплексов;

**Р-2 -** зона территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров;

**Р-3 -** зона территорий природных ландшафтов**;**

**Т-1 -** зона территорий автомобильного транспорта;

**И**  **-** зона территорий инженерной инфраструктуры;

**СН** **-**  зона территорий специального назначения;

**СХ-1 -**  зона территорий сельскохозяйственного назначения;

**ЛФ**  **-** зона территорий лесного фонда;

**ВФ -** зона территорий водного фонда.

**Статья 67. Использование территорий общего пользования и земельных участков, на которые не распространяются градостроительные регламенты**

1. На карте градостроительного зонирования территории Борковского сельского поселения или на отдельной карте, помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

2. Обозначение, установление, изменение границ и использование указанных территорий осуществляется в порядке, определенном федеральным законодательством, настоящими Правилами. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с установленными градостроительными регламентами в главе 10 настоящих Правил.

**Статья 68. Назначение основных территорий общего пользования и земель, на которые не распространяются градостроительные регламенты.**

**ОР-1 – Зона охраняемых территорий историко-культурных, археологических и природных комплексов.**

В соответствии с частью 4 и частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, особо охраняемых историко-культурных, археологических и природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Новгородской области и Новгородского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

**Р-2 – Зона территорий общего пользования – парков, набережных, скверов, бульваров.**

Назначение территорий:

* парки;
* набережные;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
* игровые площадки, площадки для национальных игр;
* спортплощадки;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* помещения для игровых автоматов, компьютерных игр;
* интернет-кафе;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады;
* тир;
* предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
* озеленение;
* вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* оранжереи;
* хозяйственные корпуса;
* участковые пункты полиции;
* общественные туалеты;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* стоянки автомобилей;
* площадки для выгула собак.

**Р-3 – Зона территорий природных ландшафтов**

Назначение территорий:

* земли предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

**Т-1 – Зона территории транспортной инфраструктуры**

Назначение территорий:

- территория транспортной инфраструктуры ограничена красными линиями и предназначена для размещения и функционирования сооружений автомобильного транспорта, а также включает территории, подлежащие благоустройству с учётом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений.

**И – Зона территорий инженерной инфраструктуры**

Назначение территорий:

- территория инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

**СН – Зона территорий специального назначения**

Назначение территорий:

* действующие кладбища;
* кладбища, закрытые на период консервации;
* мемориальные парки;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* полигоны твёрдых бытовых отходов;
* полигоны твёрдых бытовых отходов, закрытые на период консервации;
* аптеки;
* отделения, участковые пункты полиции;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* оранжереи;
* хозяйственные корпуса;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты;
* стоянки автомобилей;
* аллеи, скверы;
* аэропорты, аэродромы;
* военные части.

**СХ-1 – Зона территорий сельскохозяйственного назначения.**

Назначение территории:

* тепличные хозяйства;
* выращивание сельскохозяйственной продукции;
* сенокосы;
* пастбища;
* пашни;
* здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

**ЛФ - Зона лесного фонда**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда (ЛФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п.6 статьи 101 Земельного кодекса РФ).*

**ВФ - Зона водного фонда**

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах водного фонда (ВФ), устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Водным кодексом РФ, порядок об охране и использовании земель водного фонда регулируется Водным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ.*

# Глава 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

## Статья 69. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения.

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и законодательства Новгородской области.

## Статья 70. Вступление в силу Правил землепользования и застройки Борковского сельского поселения.

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

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.