



**Закрытое акционерное общество
«Архитектурно-планировочное бюро-сервис»**

160002 г.Вологда, ул.Гагарина, д. 30
тел/факс: (8172)53-77-53, тел/факс: (8172)53-66-40. info@apb-servis.ru

Заказчик:

Администрация сельского поселения
Чучковское

**Правила землепользования и застройки на часть
территории сельского поселения Чучковское,
включая деревни:
Горбово, Чучково, Заполье, Колотовые, Высокая,
Огарово, Варушино, Поповское
Сокольского муниципального района
Вологодской области**

Директор ЗАО «АПБ-сервис»
Инженер

Жирнова Ю.В.
Ногина Е.Н.

Вологда
2014 г

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	5
Статья 2. Цели, правовой статус, сфера регулирования Правил	9
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	10
Статья 4. Состав Правил	11
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О СУБЪЕКТАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧУЧКОВСКОЕ.....	13
Статья 5. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку.....	13
Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	14
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.....	15
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	17
Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	17
Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	18
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ.....	20
Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	20
Статья 11. Проекты планировки территории.....	20
Статья 12. Проекты межевания территории	22
Статья 13. Градостроительные планы земельных участков.....	22
ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	24
Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях	24
Статья 15. Вопросы градостроительной деятельности выносимые на публичные слушания.....	24
Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории	24
Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	27
Статья 18. Внесение изменений в Правила.....	27

ГЛАВА 7. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ	29
Статьи 19. Действие настоящих Правил по отношению к ранее к возникшим правам.....	29
ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ О ЗАСТРОЙКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧУЧКОВСКОЕ	30
Статья 20. Основные принципы организации застройки на территории поселения	30
Статья 21. Проектная документация объекта капитального строительства.....	31
Статья 22. Разрешение на строительство	31
Статья 23. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	32
ГЛАВА 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ.....	33
Статья 24. Ответственность за нарушения Правил.....	33
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	34
ГЛАВА 10. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	34
Статьи 25. Порядок установления территориальных зон.....	34
Статьи 26. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования	34
Статья 27. Карта градостроительного зонирования деревни Горбово, деревни Чучково сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области.....	36
Статья 28. Карта градостроительного зонирования деревни Заполье сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области	37
Статья 29. Карта градостроительного зонирования деревни Колотовые, деревни Высокая сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области	38
Статья 30. Карта градостроительного зонирования деревни Огарово, деревни Варушино, деревни Поповское сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области	39
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	40
ГЛАВА 11. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ И ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	40
Статья 31. Порядок применения градостроительных регламентов.....	40
ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	42
Статья 32. Жилая зона	42
Статья 33. Общественно-деловая зона	44
Статья 34. Производственная зона.....	45
Статья 35. Коммунальная зона	46
Статья 36. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	46

ГЛАВА 13. НАЗНАЧЕНИЕ ЗОН, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ И НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ	48
Статья 37. Зона рекреационного назначения	48
Р1. Зона природных территорий	48
Р2. Зона зеленых насаждений общего пользования.....	49
ГЛАВА 14. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	50
Статья 40. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории	50

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством РФ, а также сервитуты.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований 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;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

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 муниципального образования;

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;

линии градостроительного регулирования - линии, определяющие особые условия использования и застройки территорий муниципального образования.

Основными видами линий градостроительного регулирования являются:

1) линии регулирования застройки;

2) границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций;
межевание - геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов;

муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;

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

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

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей,

площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

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

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

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Цели, правовой статус, сфера регулирования Правил

1. Правила землепользования и застройки на часть территории сельского поселения Чучковское, включая деревни: Горбово, Чучково, Заполье, Колотовые, Высокая, Огарово, Варушино, Поповское Сокольского муниципального района Вологодской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом сельского поселения, а также с учетом положений, иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.
2. Правила землепользования и застройки утверждаются Советом сельского поселения.
3. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории сельского поселения Чучковское.
4. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
 - 1) создания условий для устойчивого развития сельского поселения Чучковское, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
 - 2) создания условий для планировки территории сельского поселения Чучковское;
 - 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- 6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
5. Настоящие Правила регламентируют деятельность:
- 1) по проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
 - 2) по разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
 - 3) по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
 - 4) по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
 - 5) по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
 - 6) по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
 - 7) по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
 - 8) по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

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

1. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
2. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

Статья 4. Состав Правил

1. Настоящие Правила содержат три части:
 - 1) часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";
 - 2) часть II:
 - а) "Карта градостроительного зонирования деревни Горбово, деревни Чучково сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области";
 - б) "Карта градостроительного зонирования деревни Заполье сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области";
 - в) Карта градостроительного зонирования деревни Колотовые, деревни Высокая сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области";
 - г) "Карта градостроительного зонирования деревни Огарово, деревни Варушино, деревни Поповское сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области".
 - 3) часть III - "Градостроительные регламенты".
2. Часть I Правил представлена в форме текста правовых и процедурных норм включает в себя положения:
 - 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
 - 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
 - 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
 - 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
 - 5) о внесении изменений в Правила;
 - 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
3. Часть II Правил представляют собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории сельского поселения Чучковское.
4. Часть III Правил содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:
 - 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:
- 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.

Глава 2. Положение о субъектах землепользования и застройки на территории сельского поселения Чучковское

Статья 5. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку

1. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку на территории сельского поселения Чучковское:
 - 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
 - 2) физические и юридические лица.
2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
 - 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
 - 2) обращаются в администрацию муниципального образования с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
 - 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
 - 4) владея, на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
 - 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.
3. К указанным в настоящей статье иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:
 - 1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов, аукционов, конкурсов);
 - 2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями,

- переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;
- 3) установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
 - 4) размещение рекламных конструкций;
 - 5) выкуп земельных участков;
 - 6) межевание земельных участков;
 - 7) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки относится:
 - 1) утверждение генерального плана;
 - 2) утверждение изменений, вносимых в генеральный план;
 - 3) утверждение Правил землепользования и застройки;
 - 4) утверждение изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки.
2. К полномочиям главы сельского поселения Чучковское относятся:
 - 1) принятие решений о разработке документации по планировке территории;
 - 2) утверждение документации по планировке территории;
 - 3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
 - 4) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 5) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
 - 6) принятие решения о внесении изменений в Правила
 - 7) принятие решения о разработке генерального плана поселения.
3. К полномочиям администрации сельского поселения Чучковское относятся:
 - 1) обеспечение разработки документации по планировке территории;
 - 2) формирование земельных участков как объектов недвижимости;
 - 3) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
 - 4) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Чучковское (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым Главой сельского поселения Чучковское. Комиссия является консультативным органом при главе местной администрации.
3. Комиссия:
 - 1) принимает и рассматривает предложения заинтересованных лиц о подготовке проекта Правил (изменений в Правила) в сроки, установленные постановлением администрации поселения о подготовке проекта Правил (изменений в Правила);
 - 2) в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в ПЗЗ или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения;
 - 3) представляет проект Правил (изменений в Правила) в управление архитектуры и градостроительства администрации Сокольского муниципального района для осуществления проверки проекта Правил (изменений в Правила) на соответствие требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования муниципального района, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации в течение трех календарных дней с даты поступления проекта Правил (изменений в Правила) в Комиссию;
 - 4) осуществляет доработку проекта Правил (изменений в Правила) в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, в течение тридцати дней настоящего Положения, в течение четырнадцати календарных дней с даты поступления замечаний в Комиссию;
 - 5) организует проведение публичных слушаний по проекту Правил (изменений в Правила) в соответствии с Положением о порядке проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, утвержденным решением Совета сельского поселения Чучковское;
 - 6) после завершения публичных слушаний по проекту Правил с учетом результатов таких публичных слушаний в течение 30 дней обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе поселения с приложением к нему протокола

публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний;

- 7) в случае отклонения проекта Правил (изменений в Правила) главой поселения в течение 20 дней осуществляет доработку Правил (изменений в Правила) и повторно представляет указанный проект Главе поселения.
4. Председатель, секретарь, персональный и количественный состав Комиссии утверждается постановлением администрации сельского поселения. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.
5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Разрешенным считается такое использование земельного участка, объекта капитального строительства, которое соответствует:
 - 1) градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
 - 2) предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
 - 3) обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
 - 4) ограничениям в использовании земельных участков, объектов капитального строительства, установленным в соответствии с действующим законодательством.
3. Наименования видов разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости смежных земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, не приводят к нарушениям гражданских прав правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства.
4. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
 - 5) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, Правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
 - 6) условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в порядке, предусмотренном Уставом сельского поселения, решением Совета сельского поселения;
 - 7) вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным

видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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 согласований.
6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, для отдельных земельных участков (электрообеспечение, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Установление условно разрешенного вида использования для земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.
3. Администрация сельского поселения уполномоченная в области градостроительства, на основании документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории вносит свои предложения о предоставлении разрешения на рассмотрение Комиссии. Обоснование представляется в графической и текстовой форме.
4. По итогам рассмотрения заявления Комиссия в десятидневный срок со дня поступления заявления направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее - разрешение) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается такое 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.

5. Комиссия обеспечивает осуществление подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения в порядке, установленном Уставом сельского поселения, решениями Совета поселения.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.
7. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий

Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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.
2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.
5. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.
6. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
7. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 11. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального

- значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.
 3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:
 - 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
 - г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
 - 2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.
 5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:
 - 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
 - 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
 - 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
 - 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
 - 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
 - 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
 - 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.
 6. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:
 - 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.
7. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования сельского поселения Чучковское, устанавливается Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Вологодской области.
8. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 12. Проекты межевания территории

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. 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, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
5. Состав и содержание проекта межевания территории устанавливается Градостроительным кодексом РФ.

Статья 13. Градостроительные планы земельных участков

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

строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются сведения в соответствии с перечнем, предусмотренным частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ.
4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Вологодской области и Уставом поселения, другими нормативными правовыми актами, действующими на территории сельского поселения Чучковское.
3. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются нормативным правовым актом органов местного самоуправления.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

Статья 15. Вопросы градостроительной деятельности выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:
 - 1) правила землепользования и застройки и внесение в них изменений;
 - 2) документация по планировке территории;
 - 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 9);
 - 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
2. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

1. Утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Администрации, производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания по проектам планировки и межевания территории поселения проводятся с участием граждан, проживающих на территории поселения, применительно к которой осуществляется подготовка проектов ее планировки и межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
3. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
4. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, глава поселения принимает решение об утверждении указанной документации.

Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.
2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе поселения.
7. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных 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.
8. 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 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

Статья 18. Внесение изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учёта произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям и другие положения); несоответствие документам территориального планирования, возникшее в результате внесения в них изменений; поступление предложений об изменении границ территориальных зон; изменении градостроительных регламентов.
2. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета сельского поселения.
3. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.
4. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:
 - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти субъекта РФ в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения субъекта РФ;
 - 3) органами местного самоуправления Сокольского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального значения;
 - 4) органами местного самоуправления сельского поселения Чучковское в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Чучковское;
 - 5) 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.

5. 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 или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.
6. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
7. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию.
8. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.
9. Настоящая статья не применяется:
 - 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
 - 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством субъекта РФ и Уставом сельского поселения при внесении не принципиальных изменений.

Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статьи 19. Действие настоящих Правил по отношению к ранее к возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты сельского поселения Чучковское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
3. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному настоящими Правилами градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:
 - 1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
 - 2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.
4. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости указанные в пункте 3 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.
5. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.
6. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.
7. Все изменения земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующие Правилам, могут осуществляться только путем приведения таких земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом.

Глава 8. Положения о застройке земельных участков на территории сельского поселения Чучковское

Статья 20. Основные принципы организации застройки на территории поселения

1. Застройка на территории поселения должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, действующими на территории Сокольского района, а также действующими на территории поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.
2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.
3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.
4. Физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, пожизненного наследуемого владения вправе осуществлять снос, реконструкцию, капитальный ремонт находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений, строительство новых объектов в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.
5. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.
6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.
7. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 21. Проектная документация объекта капитального строительства

1. 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.
2. Виды работ 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.
3. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
4. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.
5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 22. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство выдается администрацией сельского поселения по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и другими федеральными законами.
2. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.
4. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.
5. Администрация сельского поселения имеет право изменить условия, выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

Статья 23. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию сельского поселения.
2. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации.
3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

Глава 9. Ответственность за нарушения Правил

Статья 24. Ответственность за нарушения Правил

1. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 10. Территориальные зоны

Статьи 25. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:
 - 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
 - 2) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
 - 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
 - 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
 - 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон установлены по:
 - 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
 - 2) красным линиям;
 - 3) границам земельных участков;
 - 4) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;
 - 5) естественным границам природных объектов;
 - 6) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, устанавливаются в соответствии с законодательством РФ и могут не совпадать с границами территориальных зон. Перечень указанных ограничений содержится в статье 40 настоящих Правил.

Статьи 26. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования

На картах градостроительного зонирования деревень Горбово, Чучково, Заполье, Колотовые, Высокая, Огарово, Варушино, Поповское выделены территориальные зоны. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ. На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

Жилая зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

Ж1	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж2	Зона среднеэтажной жилой застройки
ЛПХ	Зона личного подсобного хозяйства

Общественно-деловая зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

ОА	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ОУ	Зона образования и просвещения
ОЗ	Зона здравоохранения
ОРК	Зона развлечения, культуры, общественного питания
ОРИ	Зона религиозного использования

Производственная зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

ПР	Производственная зона
----	-----------------------

Коммунальная зона

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

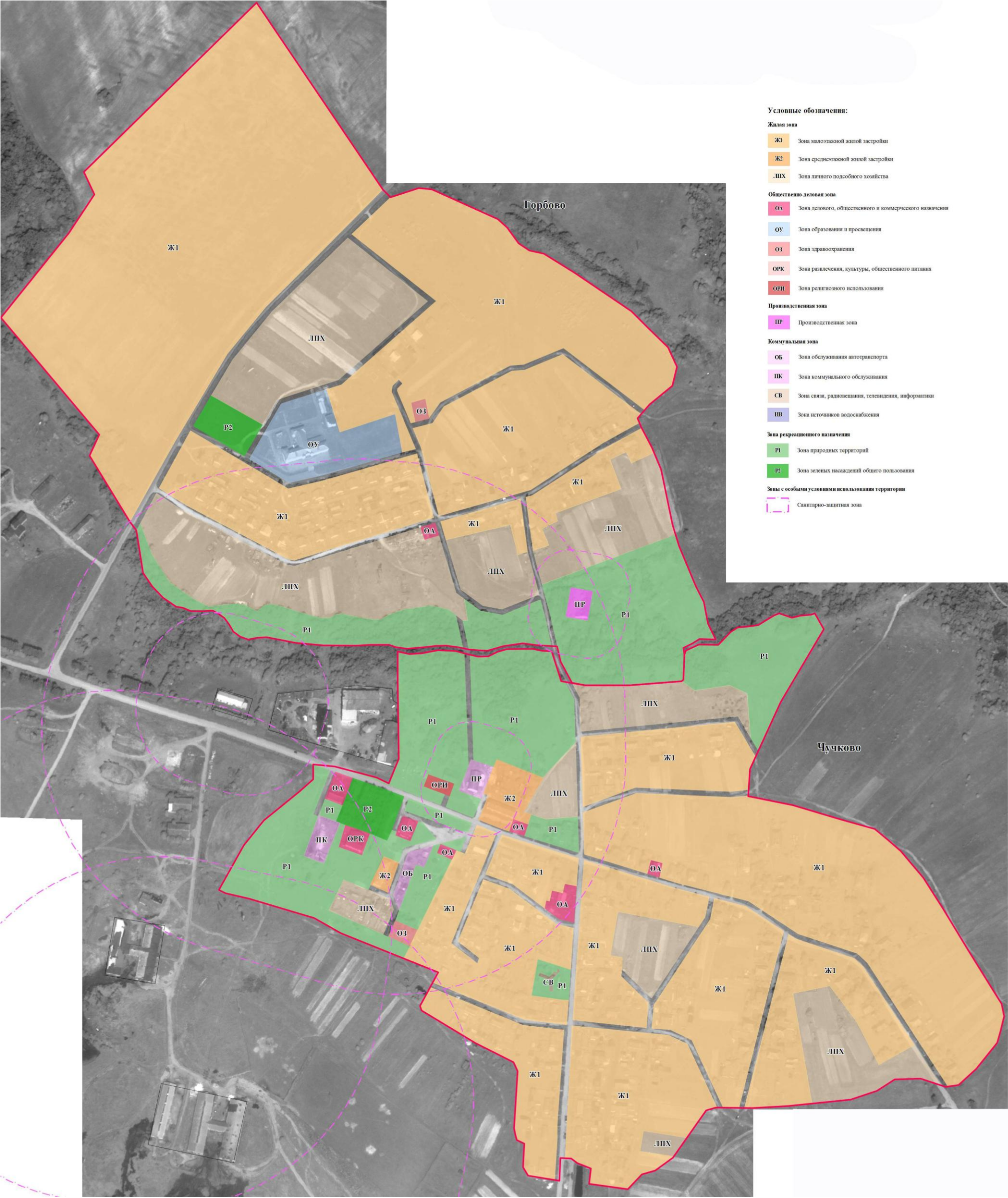
ОБ	Зона обслуживания автотранспорта
ПК	Зона коммунального обслуживания
СВ	Зона связи, радиовещания, телевидения, информатики
ИВ	Зона источников водоснабжения

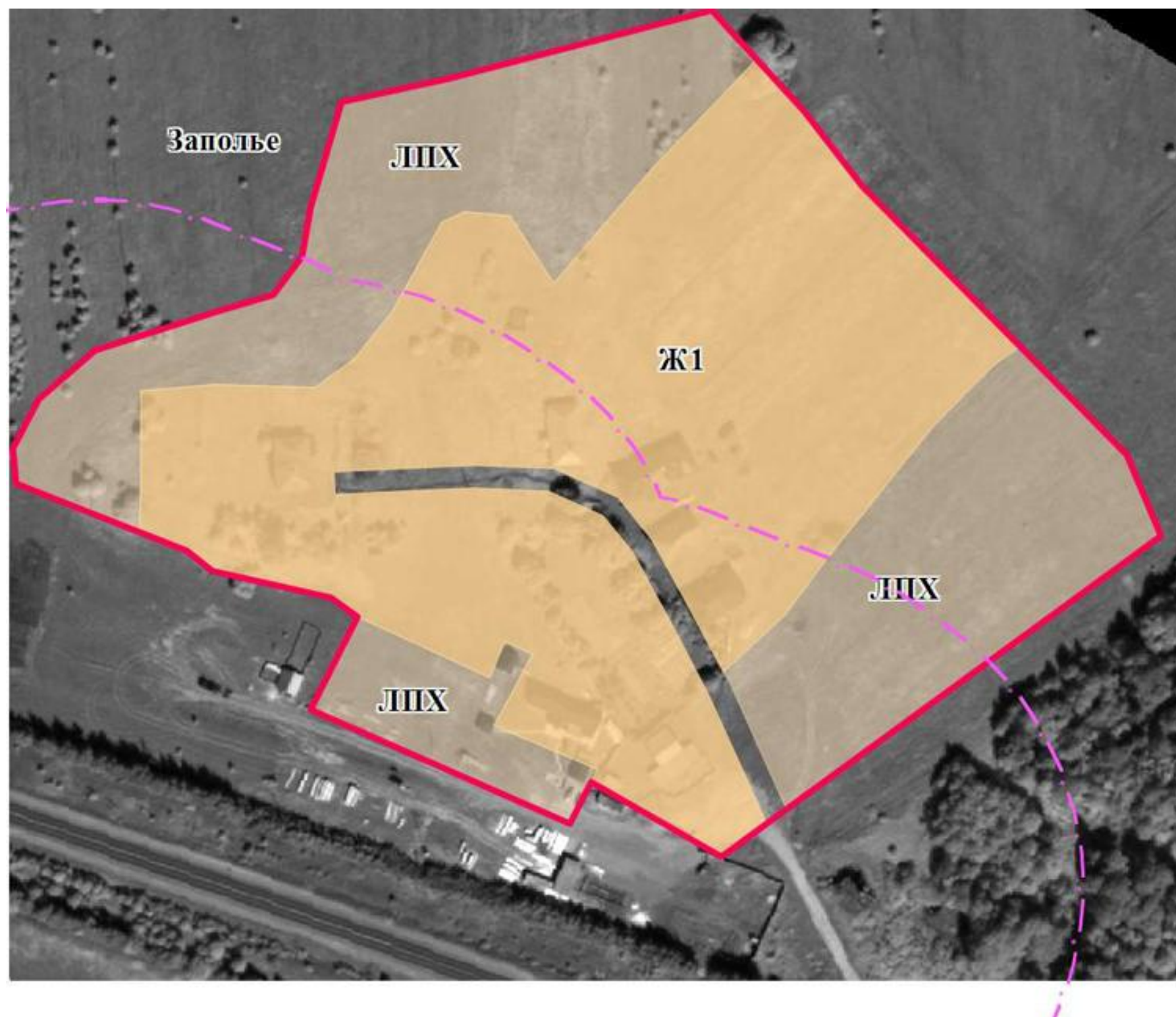
Зона рекреационного назначения

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
--	----------------------------------

Р1	Зона природных территорий
Р2	Зона зеленых насаждений общего пользования

Статья 27. Карта градостроительного зонирования деревни Горбово, деревни Чучково сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области






Условные обозначения:

Жилая зона

Ж1	Зона малоэтажной жилой застройки
ЛПХ	Зона личного подсобного хозяйства

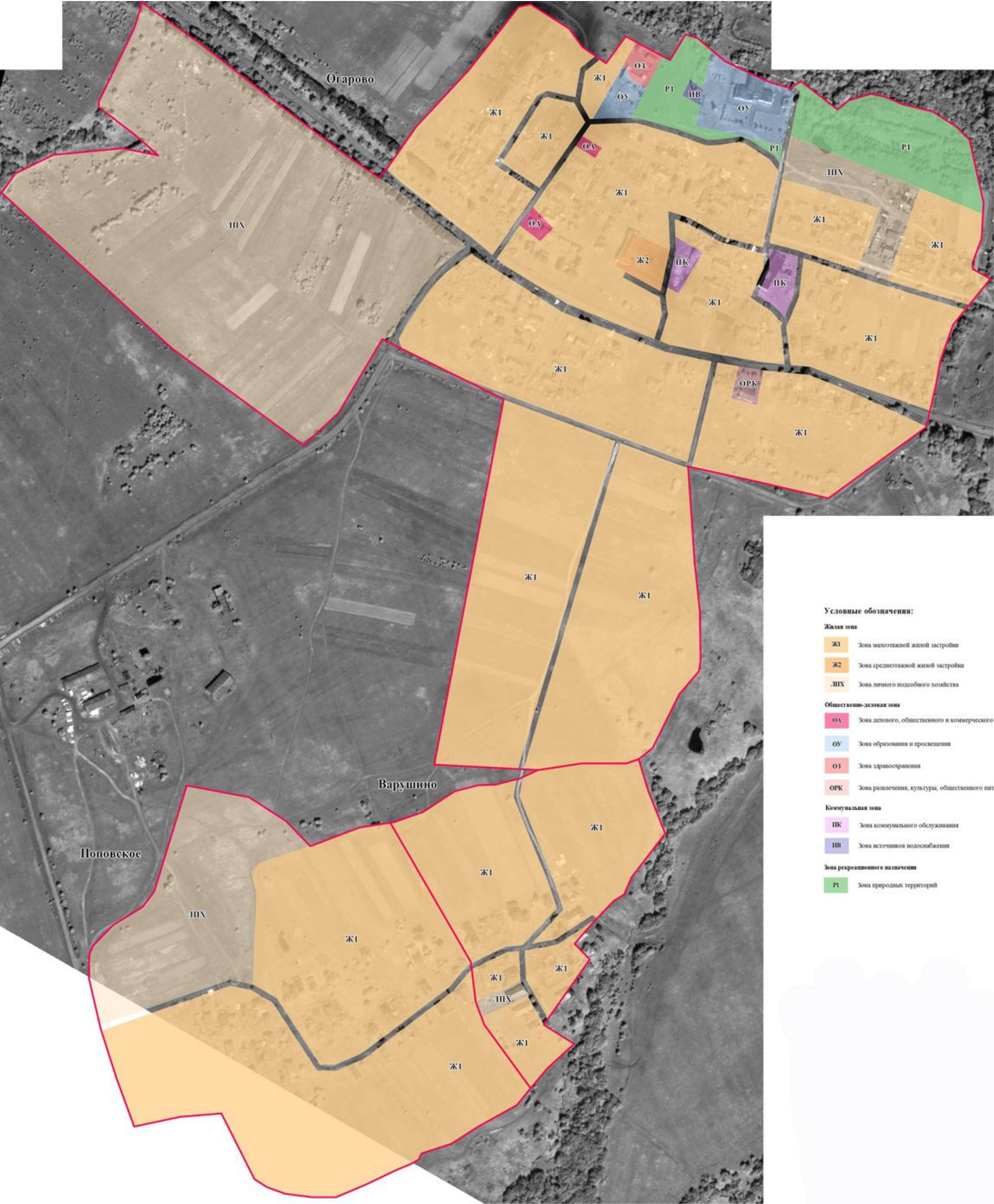
Зоны с особыми условиями использования территории

	Санитарно-защитная зона
---	-------------------------

Статья 29. Карта градостроительного зонирования деревни Колотовые, деревни Высокая сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области



Статья 30. Карта градостроительного зонирования деревни Огарово, деревни Варушино, деревни Поповское сельского поселения Чучковское Сокольского муниципального района Вологодской области



ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 11. Порядок применения градостроительных регламентов и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 31. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
 - 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
 - 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 3) видов территориальных зон;
 - 4) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.
4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.
5. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования.
6. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
 - 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов

- культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
 - 3) занятые линейными объектами;
 - 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.
7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченными органами местного самоуправления сельского поселения Чучковское в соответствии с федеральными законами.

Глава 12. Градостроительные регламенты.

Статья 32. Жилая зона

вид территориальной зоны*		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		Наименование, Описание вида разрешенного использования земельного участка	код	наименование	наименование	код
Ж1	Зона малоэтажной жилой застройки	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1		Магазины	4.4
Ж2	Зона среднеэтажной жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых	2.5	- озеленение и благоустройство территории; - площадки различного типа; - стоянки для автомобилей.	Магазины	4.4

вид территориальной зоны*		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		Наименование, Описание вида разрешенного использования земельного участка	код	наименование	наименование	код
		пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома				
ЛПХ	Зона личного подсобного хозяйства	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и	2.2		Магазины	4.4

вид территориальной зоны*		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		Наименование, Описание вида разрешенного использования земельного участка	код	наименование	наименование	код
		высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных				

Статья 33. Общественно-деловая зона

вид территориальной зоны*		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ОА	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Социальное обслуживание	3.2	- озеленение и благоустройство территории; - стоянки для автомобилей.		
		Бытовое обслуживание	3.3			
		Общественное управление	3.8			
		Ветеринарное обслуживание	3.10			
		Деловое управление	4.1			
		Рынки	4.3			
		Магазины	4.4			

вид территориальной зоны*		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
		Банковская и страховая деятельность	4.5			
		Гостиничное обслуживание	4.7			
ОУ	Зона образования и просвещения	Образование и просвещение	3.5			
ОЗ	Зона здравоохранения	Здравоохранение	3.4			
ОРК	Зона развлечения, культуры, общественного питания	Культурное развитие	3.6			
		Общественное питание	4.6			
		Развлечения	4.8			
ОРИ	Зона религиозного использования	Религиозное использование	3.7			

Статья 34. Производственная зона

вид территориальной зоны*		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ПР	Производственная зона	Легкая промышленность	6.3	- озеленение и благоустройство территории; - стоянки для автомобилей; - поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных объектов; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты).		
		Пищевая промышленность	6.4			

* при изменении основного вида разрешенного использования для объектов в существующих зонах без специальных разрешений запрещается:

- выбор вида разрешенного использования с классом опасности выше;
- перевод из объекта не имеющего класс опасности в объект с классом опасности.

Статья 35. Коммунальная зона

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ОБ	Зона обслуживания автотранспорта	Обслуживание автотранспорта	4.9			
		Коммунальное обслуживание	3.1			
ПК	Зона коммунального обслуживания	Коммунальное обслуживание	3.1			
СВ	Зона связи, радиовещания, телевидения, информатики					
ИВ	Зона источников водоснабжения					

Статья 36. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления или в случае передачи полномочий администрацией Сокольского муниципального района. При установлении предельных размеров земельного участка должны учитываться нормы отвода земель для конкретных видов деятельности, утвержденные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормативами.

Предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства будут включаться в настоящий раздел по мере их разработки.

Глава 13. Назначение зон, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

При межевании и постановке на кадастровый учет земельных участков, находящихся в ниже перечисленных зонах, необходимо использовать наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 37. Зона рекреационного назначения

Р1. Зона природных территорий

Согласно статье 61 ФЗ 7 «Об охране окружающей среды» зеленый фонд городских поселений, сельских поселений представляет собой совокупность территорий, на которых расположены лесные и иные насаждения, в том числе в зеленых зонах, лесопарковых зонах, и других озелененных территорий в границах этих поселений. На территориях, находящихся в составе зеленого фонда, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения.

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоемов и др.) и рационального использования, туризма, отдыха и досуга населения, занятий физической культурой и спортом. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в случае, когда части данных территорий в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) переведены в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. В иных случаях градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р2. Зона зеленых насаждений общего пользования

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Зона представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, рекреационных парков, прилегающих к населенным пунктам, других мест предназначенных для кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

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.

Глава 14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон с особыми условиями использования территории

Статья 40. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории

1. В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от негативного воздействия природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов на карте в статьях 27 - 30 устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:
1) санитарно-защитная зона.
2. Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами).
3. Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

**Ограничения в использовании земельных участков и объектов
капитального строительства в связи с установлением зон с
особыми условиями использования**

Вид зон	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Допускается или возможно в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
Санитарно-защитная зона	<p>Не допускается размещать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • жилую застройку, включая отдельные жилые дома; • ландшафтно-рекреационные зоны; • зоны отдыха; • территории курортов, санаториев и домов отдыха; • территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения; • детские площадки; • образовательные и детские учреждения; • лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования 	<p>Допускается размещать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • поликлиники; • спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; • бани, прачечные; • объекты торговли и общественного питания; • мотели, гостиницы; • гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; • пожарные депо; • местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы; • артезианские скважины для технического водоснабжения; • водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; • канализационные насосные станции; • сооружения оборотного водоснабжения; • автозаправочные станции; • станции технического обслуживания автомобилей. 	<p>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»</p>