СОДЕРЖАНИЕ

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 7](#_Toc264989717)

[Глава I. Общие положения о землепользовании и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области 7](#_Toc264989718)

[Статья 1. Предмет Правил землепользования и застройки 7](#_Toc264989719)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 8](#_Toc264989720)

[Статья 3. Участники отношений по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет 8](#_Toc264989721)

[Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет в сфере землепользования и застройки 9](#_Toc264989722)

[Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет 15](#_Toc264989723)

[Статья 6. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке 16](#_Toc264989724)

[Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 17](#_Toc264989725)

[Глава II. Градостроительное зонирование территории муниципального образования Первомайский сельсовет 18](#_Toc264989726)

[Статья 8. Зонирование территории муниципального образования Первомайский сельсовет 18](#_Toc264989727)

[Статья 9. Градостроительные регламенты 20](#_Toc264989728)

[Статья 10. Зоны с особыми условиями использования территорий 22](#_Toc264989729)

[Статья 11. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства 23](#_Toc264989730)

[Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 25](#_Toc264989731)

[Статья 13. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 26](#_Toc264989732)

[Статья 14. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 28](#_Toc264989733)

[Статья 15. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc264989734)

[Статья 16. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов 30](#_Toc264989735)

[Глава III. Планировка территории муниципального образования Первомайский сельсовет 32](#_Toc264989736)

[Статья 17. Назначение документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет 32](#_Toc264989737)

[Статья 18. Виды документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет 32](#_Toc264989738)

[Статья 19. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет 34](#_Toc264989739)

[Статья 20. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет 36](#_Toc264989740)

[Статья 21. Утверждение документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет 41](#_Toc264989741)

[Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 42](#_Toc264989742)

[Статья 23. Развитие застроенных территорий муниципального образования Первомайский сельсовет 43](#_Toc264989743)

[Глава IV. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства 45](#_Toc264989744)

[Статья 24. Основания осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства 45](#_Toc264989745)

[Статья 25. Выдача разрешений на строительство 46](#_Toc264989746)

[Статья 26. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию 47](#_Toc264989747)

[Глава V. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет 48](#_Toc264989748)

[Статья 27. Общие положения об организации и проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности муниципального образования Первомайский сельсовет 48](#_Toc264989749)

[Статья 28. Назначение публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности 50](#_Toc264989750)

[Статья 29. Срок проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности 52](#_Toc264989751)

[Статья 30. Место проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности 53](#_Toc264989752)

[Статья 31. Уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний орган 54](#_Toc264989753)

[Статья 32. Финансирование мероприятий по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности 54](#_Toc264989754)

[Статья 33. Проведение мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний 55](#_Toc264989755)

[Статья 34. Протокол мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний 58](#_Toc264989756)

[Статья 35. Порядок направления и рассмотрения замечаний и предложений заинтересованных лиц по вопросам публичных слушаний 59](#_Toc264989757)

[Статья 36. Заключение о результатах публичных слушаний 62](#_Toc264989758)

[Статья 37. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана, внесения изменений в генеральный план 64](#_Toc264989759)

[Статья 38. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проекту решения о внесении изменений в Правила 66](#_Toc264989760)

[Статья 39. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории муниципального образования Первомайский сельсовет 67](#_Toc264989761)

[Статья 40. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 68](#_Toc264989762)

[Глава VI. Иные вопросы землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет 75](#_Toc264989763)

[Статья 41. Принципы формирования и предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Первомайский сельсовет, для строительства 75](#_Toc264989764)

[Статья 42. Возведение ограждений на земельных участках 75](#_Toc264989765)

[Статья 43. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд 76](#_Toc264989766)

[Статья 44. Резервирование земель для муниципальных нужд 77](#_Toc264989767)

[Статья 45. Установление публичных сервитутов 77](#_Toc264989768)

[Статья 46. Информационное обеспечение градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет 78](#_Toc264989769)

[Статья 47. Использование территорий общего пользования. Красные линии 79](#_Toc264989770)

[Статья 48. Контроль в сфере землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет 81](#_Toc264989771)

[Статья 49. Ответственность за нарушение Правил 82](#_Toc264989772)

[Глава VII. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет 83](#_Toc264989773)

[Статья 50. Основания для внесения изменений в Правила, порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила 83](#_Toc264989774)

[Статья 51. Подготовка и принятие проекта решения о внесении изменений в Правила 84](#_Toc264989775)

[Глава VIII. Заключительные положения 87](#_Toc264989776)

[Статья 52. Заключительные положения 87](#_Toc264989777)

[РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ 91](#_Toc264989778)

[Глава IX. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области и карты зон c особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области 91](#_Toc264989779)

[Статья 53. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) 91](#_Toc264989780)

[Статья 54. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) 91](#_Toc264989781)

[Статья 55. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в части поселка Первомайский муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области) 92](#_Toc264989782)

[РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 93](#_Toc264989783)

[Глава X. Градостроительные регламенты 93](#_Toc264989784)

[Статья 56. Перечень территориальных зон 93](#_Toc264989785)

[Статья 57. Описание зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 96](#_Toc264989786)

[ЖИЛЫЕ ЗОНЫ 96](#_Toc264989787)

[ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ 103](#_Toc264989788)

[ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ 114](#_Toc264989789)

[ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР 120](#_Toc264989790)

[ЗОНЫ САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА 123](#_Toc264989791)

[ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ 125](#_Toc264989792)

[ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 132](#_Toc264989793)

[Статья 58. Перечень зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий в границах зон охраны водных объектов 132](#_Toc264989794)

[Статья 59. Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон 136](#_Toc264989795)

[Статья 60. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах 139](#_Toc264989796)

[Статья 61. Определение этажности объектов капитального строительства 1](#_Toc264989796)40

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава I. Общие положения о землепользовании и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области

Статья 1. Предмет Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области регулируют отношения по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (далее также – муниципальное образование Первомайский сельсовет).

2. Правила разработаны в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Первомайский сельсовет, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного и исторического наследия;
2. создания условий для планировки территории муниципального образования Первомайский сельсовет;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории муниципального образования Первомайский сельсовет;
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

Основные понятия и термины, используемые в Правилах, применяются в значении, определенном федеральным законодательством.

Статья 3. Участники отношений по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет

1. Участниками отношений по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет являются:

1) Российская Федерация;

2) Оренбургская область;

3) Первомайский район Оренбургской области;

3) муниципальное образование Первомайский сельсовет;

4) физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, Оренбургской области, Первомайского района Оренбургской области и муниципального образования Первомайский сельсовет в отношениях по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Оренбургской области, органы местного самоуправления Первомайского района Оренбургской области и органы местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет в пределах своей компетенции.

3. Участники отношений по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет обязаны соблюдать Правила.

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет в сфере землепользования и застройки

1. Органы местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляют правовое регулирование отношений в сфере землепользования и застройки в муниципальном образовании Первомайский сельсовет в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Регулирование вопросов землепользования и застройки в муниципальном образовании Первомайский сельсовет осуществляется в соответствии с принципами эффективности, справедливости, публичности, открытости, прозрачности процедур принятия решений по вопросам землепользования и застройки.

3. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет в сфере регулирования землепользования и застройки в муниципальном образовании Первомайский сельсовет относятся:

1. утверждение Правил и генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, внесение в них изменений;
2. определение порядка организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности муниципального образования Первомайский сельсовет;
3. контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет полномочий по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и застройки;
4. иные полномочия, отнесенные законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством к компетенции представительного органа сельского поселения;
5. иные полномочия, отнесенные Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области к компетенции Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет.

4. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет издает постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет по следующим вопросам землепользования и застройки в муниципальном образовании Первомайский сельсовет:

1. о подготовке проекта генерального плана, а также о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
2. об утверждении плана реализации генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет;
3. о подготовке проекта Правил и о подготовке проектов решений о внесении изменений в Правила;
4. о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
5. о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
6. об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образовании Первомайский сельсовет;
7. о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет в пределах компетенции, установленной статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
8. об утверждении документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет в пределах компетенции, установленной статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
9. о развитии застроенных территорий муниципального образования Первомайский сельсовет;
10. об определении порядка использования земельных участков, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии с федеральными законами;
11. о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Первомайский сельсовет, для строительства;
12. об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским и земельным законодательством Российской Федерации;
13. о резервировании земель для муниципальных нужд по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации;
14. об установлении публичных сервитутов в отношении земельных участков в границах муниципального образования Первомайский сельсовет для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения муниципального образования Первомайский сельсовет по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации;
15. по иным вопросам, отнесенным к компетенции главы местной администрации сельского поселения или местной администрации сельского поселения законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством;
16. по иным вопросам, отнесенным к компетенции Главы муниципального образования Первомайский сельсовет или Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, Правилами, решениями Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет.

5. К полномочиям Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в сфере землепользования и застройки в муниципальном образовании Первомайский сельсовет относятся:

1. подготовка проекта генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, а также проектов о внесении в генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет изменений;
2. проверка проекта Правил и проектов о внесении изменения в Правила, представленных Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет, на соответствие требованиям технических регламентов и документов территориального планирования;
3. обеспечение всем заинтересованным лицам возможности ознакомления с Правилами;
4. согласование проектов документов территориального планирования других муниципальных образований в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
5. обеспечение подготовки документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет на основании генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет и Правил, за исключение случаев, предусмотренных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проверка указанной документации на соответствие требованиям, предусмотренным частью 11 статьи 20 Правил;
6. подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Первомайский сельсовет, в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 22 Правил;
7. организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 части 3 статьи 5 Правил;
8. выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет, в пределах компетенции, предусмотренной статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
9. выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство объекта капитального строительства выдано федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Оренбургской области;
10. организация работы по созданию инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры на территории муниципального образования Первомайский сельсовет, в пределах полномочий, установленных законодательством;
11. ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет;
12. контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки в рамках муниципального земельного контроля в пределах своих полномочий;
13. осуществление иных полномочий, отнесенных к компетенции Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, Правилами, решениями Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет;
14. осуществление иных полномочий, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, Правилами, решениями Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет не отнесены к компетенции иных органов местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет или Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет.

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет (далее также – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет, образованным в целях подготовки проекта Правил и обеспечения соблюдения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет.

 2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Правилами.

3. К полномочиям Комиссии относятся:

1. обеспечение подготовки проекта Правил и проектов о внесении изменений в Правила;
2. рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов муниципальных правовых актов, связанных с реализацией и применением Правил;
3. рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и подготовка рекомендаций для Главы муниципального образования Первомайский сельсовет;
4. рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготовка рекомендаций для Главы муниципального образования Первомайский сельсовет;
5. организация и проведение публичных слушаний на территории муниципального образования Первомайский сельсовет по проекту Правил, внесению изменений в Правила, предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
6. иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки градостроительным законодательством, Правилами, а также Положением о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Правилами.

Статья 6. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

2. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет организует работу по созданию инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным учреждениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям) в пределах полномочий, установленных законодательством.

Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила, в том числе входящие в их состав градостроительные регламенты и карты, представляют собой общедоступную информацию для любых заинтересованных лиц, за исключением содержащихся в них сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с Правилами путем:

1. опубликования Правил в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов;
2. размещения Правил на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет»;
3. предоставления копий Правил в муниципальные библиотеки муниципального образования Первомайский сельсовет;
4. создания условий для ознакомления с Правилами в Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет;
5. предоставления Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет информации в соответствии с частью 2 статьи 46 Правил.

Глава II. Градостроительное зонирование территории  муниципального образования Первомайский сельсовет

Статья 8. Зонирование территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Правила устанавливают градостроительное зонирование территории муниципального образования Первомайский сельсовет в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Правила включают в себя:

1. порядок применения правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области и внесения в них изменений (раздел I Правил);
2. карту градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области и карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (раздел II Правил);
3. градостроительные регламенты (раздел III Правил).

3. Карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсоветПервомайского района Оренбургской области включают:

1) карту зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский);

2) карту зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в части поселка Первомайский муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области).

4. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) и карты зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области выполнены в части территории поселка Первомайский муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области.

5. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) устанавливаются границы территориальных зон, исходя из требования 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.

6. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

7. Правообладатели земельных участков и (или) иного недвижимого имущества обязаны соблюдать:

1) градостроительный регламент, установленный Правилами применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок или иное недвижимое имущество;

2) ограничения, установленные применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, – в случаях, когда земельный участок или иное недвижимое имущество расположены в границах данных зон;

3) иные ограничения по использованию недвижимого имущества, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов);

4) технические регламенты, нормативы градостроительного проектирования и иные обязательные требования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 9. Градостроительные регламенты

1. Для всех территориальных зон муниципального образования Первомайский сельсовет Правилами устанавливаются градостроительные регламенты.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, перечисленные в статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

4. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

5. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский), за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

6. 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 Оренбургской области, уполномоченными органами местного самоуправления Первомайского района Оренбургской области или постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в соответствии с федеральными законами.

7. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются:

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.

8. Установленные Правилами градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления при принятии решений (рекомендаций, заключений) в области землепользования и застройки.

9. При выявлении земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет не позднее тридцати дней со дня получения соответствующей информации обязана направить в Комиссию предложение о внесении в Правила изменений, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии с главой VII Правил.

10. До внесения в Правила изменений, предусмотренных частью 9 настоящей статьи, земельные участки, расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются по выбору правообладателей таких земельных участков в соответствии с любым из градостроительных регламентов, установленных Правилами применительно к данным территориальным зонам.

Статья 10. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зонами с особыми условиями использования территорий являются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия отображаются на картах зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и не совпадают с границами территориальных зон.

3. После утверждения в установленном законодательством порядке границ зон с особыми условиями использования территорий, не отображенных на картах зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет направляет в Комиссию предложение о внесении соответствующих изменений в Правила. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии с главой VII Правил.

4. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. 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 (допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляются совместно с ними).

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Выбор основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, а также государственные и муниципальные унитарные предприятия, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Допускается осуществление двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, строительных, санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, иных требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации. В объектах капитального строительства, сочетающих различные виды использования, помещения, предполагающие нежилые виды использования, должны располагаться под помещениями жилого назначения.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимого имущества в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.п.) являются разрешенными применительно ко всем территориальным зонам, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам, иным требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к указанным объектам.

7. Инженерно-технические объекты и сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимого имущества в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры муниципального образования Первомайский сельсовет), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешений в порядке, предусмотренном статьей 13 Правил.

8. Разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства предоставляются с учетом оценки влияния этих видов разрешенного использования на функционирование объектов основных видов разрешенного использования в соответствующей территориальной зоне.

Статья 12. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. 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.

 2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных согласований и разрешений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 11 Правил.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 13 Правил.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, осуществляется путем внесения изменений в Правила в порядке, предусмотренном главой VII Правил.

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

Статья 13. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения заявления Комиссией определяются статьей 40 Правил.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном главой V Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения и направляет их Главе муниципального образования Первомайский сельсовет. Рекомендации Комиссии должны учитывать результаты публичных слушаний и быть мотивированными.

4. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет на основании рекомендаций Комиссии в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет».

6. Копия постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет, предусмотренного частью 5 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня издания.

7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства внесен в градостроительный регламент в порядке, установленном главой VII Правил, после проведения публичных слушаний по инициативе правообладателя, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения такому лицу на условно разрешенный вид использования принимается без проведения публичных слушаний.

8. Постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения могут быть обжалованы в судебном порядке.

Статья 14. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Применительно к каждой территориальной зоне градостроительным регламентом в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать 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.

Статья 15. 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) в Комиссию.

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

3. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Порядок подачи заявления и предъявляемые к нему требования, порядок рассмотрения заявления Комиссией определяются статьей 40 Правил.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном главой V Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования Первомайский сельсовет.

6. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о предоставлении разрешения на отклонение или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Копия постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, направляется заявителю в трехдневный срок со дня издания.

 Статья 16. Использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов

1. Не допускается использование земельных участков или объектов капитального строительства с нарушением требований градостроительных регламентов, за исключением случаев, установленных статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Глава III. Планировка территории муниципального образования Первомайский сельсовет

Статья 17. Назначение документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. В целях обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования Первомайский сельсовет, 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, осуществляется подготовка документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет.

2. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет 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. Подготовка документации по планировке территории не требуется в случаях, предусмотренных статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Виды документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Планировка территории муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляется посредством разработки следующей документации по планировке территории:

1. проектов планировки как отдельных документов;
2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;
3. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
4. проектов межевания как отдельных документов;
5. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
6. градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

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

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо выделить элементы планировочной структуры и установить параметры их планируемого развития, в том числе установить (изменить):

а) красные линии;

б) границы территорий общего пользования и линейных объектов;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) проекты межевания разрабатываются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях определения:

а) границ застроенных земельных участков;

б) границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

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

г) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

д) границ территорий объектов культурного наследия;

е) границ зон с особыми условиями использования территорий;

ж) границ зон действия публичных сервитутов;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Статья 19. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. В границах муниципального образования Первомайский сельсовет решения о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет принимаются путем издания постановлений Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченным органом местного самоуправления Первомайского района Оренбургской области.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет принимается по инициативе Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет или по инициативе физических и (или) юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Физические и (или) юридические лица, заинтересованные в проведении работ по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет, подают заявление о подготовке документации по планировке территории в Администрацию муниципального образования Первомайский сельсовет на имя Главы муниципального образования Первомайский сельсовет лично или направляют заявление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В указанном заявлении должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой заявителем предлагается осуществить планировку территории (в виде описания и соответствующей схемы);

2) обоснование необходимости выполнения планировки территории;

3) инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В целях подтверждения инвестиционно-строительных намерений заявителя могут прилагаться графические материалы, чертежи, карты, схемы, технико-экономические обоснования.

4. В двухнедельный срок со дня представления заинтересованными лицами заявления, указанного в части 3 настоящей статьи, Глава муниципального образования Первомайский сельсовет издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет либо об отказе в подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет с указанием причин отказа.

5. В постановлении Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) о границах территории, применительно к которой осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) сроки проведения работ по планировке территории;

4) вид разрабатываемой документации по планировке территории;

5) срок подачи физическими и (или) юридическими лицами предложений, касающихся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории;

6) иные сведения.

6. Постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет подлежит опубликованию в течение трех дней со дня издания в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, а также размещается на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет».

Решение об отказе в подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет принимается в форме постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет и направляется заявителю не позднее трех дней со дня издания.

Статья 20. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет обеспечивает подготовку документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации обеспечение подготовки документации по планировке территории осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченным органом местного самоуправления Первомайского района Оренбургской области.

2. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляется на основании генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет и Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет при отсутствии генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Со дня опубликования постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет и не позднее срока, предусмотренного указанным постановлением, физические и (или) юридические лица вправе представить в Администрацию муниципального образования Первомайский сельсовет предложения, касающиеся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории.

5. В срок не позднее тридцати дней со дня представления предложений заинтересованных лиц, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет рассматривает указанные предложения, подготавливает и направляет заявителям мотивированный ответ о возможности или невозможности их учета при подготовке документации о планировке территории.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи.

7. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

8. В случае поступления в Администрацию муниципального образования Первомайский сельсовет заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 7 настоящей статьи, Глава городского округа в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязан издать постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

 9. Обязательному включению в муниципальный контракт о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет подлежит условие об обязанности подрядчика доработать документацию по планировке территории с учетом результатов публичных слушаний, проведенных по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным подрядчиком в составе документации по планировке территории.

10. В порядке и в сроки, предусмотренные муниципальным контрактом о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет, подрядчик передает Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет результат работ в виде документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет.

11. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет в течение тридцати дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории осуществляет проверку указанной документации на соответствие генеральному плану муниципального образования Первомайский сельсовет, Правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

12. По результатам проверки представленной подрядчиком документации по планировке территории Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет принимает одно из следующих решений:

1. о приемке работ по муниципальному контракту о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет и направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования Первомайский сельсовет;
2. об отказе в приемке работ по муниципальному контракту о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет и направлении документации по планировке территории на доработку, с указанием выявленных недостатков.

13. В случае принятия Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет решения, предусмотренного пунктом 2 части 12 настоящей статьи, документация по планировке территории направляется подрядчику на доработку и дорабатывается подрядчиком в порядке и в сроки, предусмотренные муниципальным контрактом о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет.

14. В случае принятия Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет решения, предусмотренного пунктом 1 части 12 настоящей статьи, проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному обсуждению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном главой V Правил.

15. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня завершения публичных слушаний Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет направляет Главе муниципального образования Первомайский сельсовет подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 21. Утверждение документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории:

1. издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет об утверждении документации по планировке территории;
2. принимает решение об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку с учетом заключения о результатах публичных слушаний и протокола публичных слушаний.

 2. Постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет об утверждении документации по планировке территории и утвержденная им документация по планировке территории в течение семи дней со дня издания подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет».

 3. В случае принятия Главой муниципального образования Первомайский сельсовет решения об отклонении документации по планировке территории, указанная документация вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний направляется Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет подрядчику на доработку. Подрядчик в порядке и в сроки, предусмотренные муниципальным контрактом о выполнении работ по подготовке документации по планировке территории муниципального образования Первомайский сельсовет, дорабатывает документацию по планировке территории с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний и передает в Администрацию муниципального образования Первомайский сельсовет.

4. Не позднее пяти дней со дня получения от подрядчика документации по планировке территории в соответствии с частью 3 настоящей статьи, Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет направляет Главе муниципального образования Первомайский сельсовет доработанную с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

5. После доработки документации по планировке территории в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи, Глава муниципального образования Первомайский сельсовет принимает решение в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования Первомайский сельсовет, Совет депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

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

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

3. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию муниципального образования Первомайский сельсовет с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных статьями 19-21 Правил, не требуется. Подготовка и утверждение градостроительного плана земельного участка осуществляются Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

Статья 23. Развитие застроенных территорий муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Развитие застроенных территорий муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается по инициативе органов государственной власти Оренбургской области, органов местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии – утвержденных Главой муниципального образования Первомайский сельсовет расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) путем издания постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято в случаях, предусмотренных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В постановлении Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о развитии застроенной территории должны быть определены:

1. местоположение и площадь застроенной территории, применительно к которой принято решение о развитии;
2. перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;
3. ориентировочные сроки развития застроенной территории;
4. иные сведения.

5. Развитие застроенных территорий муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, подписываемого Главой муниципального образования Первомайский сельсовет с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Глава IV. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства

Статья 24. Основания осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства, для которых в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство не требуется, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о том, что планируемые ими строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства не требуют разрешения на строительство.

3. В целях получения разрешения на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства застройщик в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации обеспечивает:

1. осуществление инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
2. подготовку проектной документации и получение технических условий (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);
3. прохождение государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
4. прохождение государственной экологической экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Статья 25. Выдача разрешений на строительство

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

2. В границах муниципального образования Первомайский сельсовет разрешение на строительство выдается Главой муниципального образования Первомайский сельсовет за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Оренбургской области.

3. Выдача разрешения на строительство осуществляется Главой муниципального образования Первомайский сельсовет в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 26. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

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

2. Разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет, выдается Главой муниципального образования Первомайский сельсовет за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдано федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Оренбургской области.

3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется Главой муниципального образования Первомайский сельсовет в порядке, предусмотренном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава V. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет

Статья 27. Общие положения об организации и проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Осуществление жителями муниципального образования Первомайский сельсовет права на участие в публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности основывается на принципах законности и добровольности такого участия.

2. Публичные слушания проводятся в муниципальном образовании Первомайский сельсовет по следующим вопросам градостроительной деятельности:

1) проект Правил, внесение изменений в Правила;

2) проект генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, внесение изменений в генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет;

3) проект планировки территории муниципального образования Первомайский сельсовет и (или) проект межевания территории муниципального образования Первомайский сельсовет;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитальных объектов;

6) по иным вопросам, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

3. Установленный Правилами порядок организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности применяется к проведению публичных слушаний на территории муниципального образования Первомайский сельсовет наряду с положениями о публичных слушаниях, установленными Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области.

4. В публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности муниципального образования Первомайский сельсовет вправе участвовать жители муниципального образования Первомайский сельсовет – физические лица, достигшие ко дню начала публичных слушаний восемнадцатилетнего возраста, постоянно или преимущественно проживающие на территории муниципального образования Первомайский сельсовет либо имеющие на территории муниципального образования Первомайский сельсовет недвижимое имущество на праве собственности, земельный участок на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения. Понятия «жители муниципального образования Первомайский сельсовет» и «население муниципального образования Первомайский сельсовет» используются в настоящей главе Правил как равнозначные.

5. Участниками публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет являются:

1) Совет депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет;

2) Глава муниципального образования Первомайский сельсовет;

3) уполномоченный на проведение публичных слушаний орган (Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет, Комиссия, на которых в соответствии с настоящей главой Правил возложены обязанности по организации и проведению публичных слушаний);

4) жители муниципального образования Первомайский сельсовет;

5) иные заинтересованные лица (физические и юридические лица, права и обязанности которых могут быть затронуты при проведении публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности).

6. Правила, формы участия и взаимодействия участников публичных слушаний, указанных в части 5 настоящей статьи, определяются федеральными законами, законами Оренбургской области, Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области и Правилами.

7. При организации и проведении публичных слушаний участники публичных слушаний руководствуются следующими принципами проведения публичных слушаний:

1) принцип заблаговременного оповещения жителей муниципального образования Первомайский сельсовет о времени и месте проведения публичных слушаний;

2) принцип заблаговременного ознакомления с проектом муниципального правового акта жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц;

3) принцип обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения в отношении вопросов, выносимых на публичные слушания;

4) принцип обеспечения волеизъявления жителей муниципального образования Первомайский сельсовет на публичных слушаниях;

5) принцип эффективного взаимодействия участников публичных слушаний в целях достижения общественно значимых результатов посредством проведения публичных слушаний.

Статья 28. Назначение публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности

1. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности назначаются постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет по инициативе Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет или на основании рекомендации уполномоченного в соответствии со статьей 31 Правил на проведение публичных слушаний органа.

2. Постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний, а также текст проекта муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания, подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет».

3. В постановлении Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний должны быть определены:

1) предмет (вопросы) публичных слушаний;

2) срок проведения публичных слушаний;

3) орган, уполномоченный в соответствии со статьей 31 Правил на организацию и проведение публичных слушаний;

4) место проведения публичных слушаний;

5) дата и место (места) проведения мероприятия (мероприятий) по информированию населения по вопросам публичных слушаний;

6) лицо, уполномоченное на проведение мероприятия (мероприятий) по информированию населения по вопросам публичных слушаний;

7) порядок и сроки подачи заинтересованными лицами замечаний и предложений по проекту муниципального правового акта, являющегося предметом публичных слушаний.

4. Если проект муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания, был опубликован в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещен на сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет» ранее соответствующего опубликования и размещения постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний, то вместе с опубликованием и размещением постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний должна быть опубликована и размещена информация о дате и номере печатного издания, в котором был опубликован проект муниципального правового акта, вынесенный на публичные слушания.

Статья 29. Срок проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности

1. Срок проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности составляет:

1) по проекту генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, внесению изменений в генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет – три месяца;

2) по проекту Правил, внесению изменений в Правила – два месяца;

3) по проекту планировки территории муниципального образования Первомайский сельсовет и (или) проекту межевания территории муниципального образования Первомайский сельсовет – два месяца;

4) по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства – один месяц;

5) по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – один месяц;

6) по иным вопросам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, – один месяц.

2. Срок проведения публичных слушаний исчисляется со дня оповещения жителей муниципального образования Первомайский сельсовет о времени и месте их проведения в соответствии с частью 2 статьи 28 Правил, а также опубликования проекта муниципального правового акта – в случае проведения публичных слушаний по проекту указанного акта, до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Выходные и праздничные дни включаются в общий срок проведения публичных слушаний.

Статья 30. Место проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности

1. Местом проведения публичных слушаний является место ведения протокола публичных слушаний, а также место, предназначенное для проведения мероприятия по информированию жителей муниципального образования Первомайский сельсовет по вопросам публичных слушаний, проведения иных мероприятий в соответствии с настоящей главой Правил.

2. При определении места проведения публичных слушаний необходимо исходить из следующих требований:

1) доступность для жителей муниципального образования Первомайский сельсовет;

2) наличие необходимых удобств, в том числе туалета, телефона;

3) наличие отопления - в случае проведения публичных слушаний в холодное время года;

4) помещение, в котором предполагается проведение мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний, предусмотренным частью 3 статьи 38 и статьей 40 Правил, должно вмещать не менее 50 человек.

Статья 31. Уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний орган

1. Комиссия осуществляет организацию и проведение публичных слушаний по вопросам, предусмотренным пунктами 1, 4 и 5 части 2 статьи 27 Правил.

2. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет организацию и проведение публичных слушаний по вопросам, предусмотренным пунктами 2, 3 и 6 части 2 статьи 27 Правил.

Статья 32. Финансирование мероприятий по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности

1. Финансирование мероприятий по организации и проведению публичных слушаний осуществляется:

1) за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства – при проведении публичных слушаний по вопросу предоставления указанного разрешения;

2) за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в предоставлении разрешения на отклонение от предельных норм разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – при проведении публичных слушаний по вопросу предоставления указанного разрешения;

3) за счет средств бюджета муниципального образования Первомайский сельсовет – при проведении публичных слушаний по иным вопросам градостроительной деятельности.

2. Мероприятия по организации и проведению публичных слушаний, финансирование которых при необходимости осуществляется органами и лицами, указанными в части 1 настоящей статьи, включают в себя:

1) оповещение жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц в соответствии с частью 2 статьи 28 Правил и путем направления письменных извещений о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных Правилами;

2) заключение договоров аренды помещений, необходимых для организации и проведения публичных слушаний, оплату коммунальных услуг, услуг местной телефонной связи;

3) организацию выставок, экспозиций демонстрационных материалов проектов муниципальных правовых актов, выносимых на публичные слушания;

4) выступления разработчиков проектов муниципальных правовых актов, выносимых на публичные слушания, на мероприятии по информированию населения по вопросам публичных слушаний, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

5) иные мероприятия, предусмотренные Правилами.

Статья 33. Проведение мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний

1. К участию в мероприятии по информированию населения по вопросам публичных слушаний на добровольной основе приглашаются:

1) представители политических партий и иных общественных объединений, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования Первомайский сельсовет;

2) представители организаций, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования Первомайский сельсовет в сфере, соответствующей вопросу публичных слушаний.

2. Жители муниципального образования Первомайский сельсовет и другие заинтересованные лица должны быть допущены к участию в мероприятии по информированию населения по вопросам публичных слушаний.

3. Мероприятие по информированию населения по вопросам публичных слушаний проводится в срок не ранее пяти дней и не позднее пятнадцати дней со дня начала проведения публичных слушаний, указанного в части 2 статьи 29 Правил. Указанное мероприятие может проводиться в субботу с 09 до 18 часов по местному времени или по рабочим дням не ранее 18 часов по местному времени.

4. Перед началом проведения мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний уполномоченный на проведение публичных слушаний орган обеспечивает проведение регистрации докладчиков, содокладчиков, и иных участников мероприятия, желающих выразить свое мнение по вопросам, выносимым на публичные слушания, путем внесения сведений в протокол мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний.

5. Мероприятие по информированию населения по вопросам публичных слушаний проводит лицо, назначенное постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о назначении публичных слушаний (далее также – председательствующий).

В случае если в постановлении Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о назначении публичных слушаний председательствующий не назначен, председательствующим является лицо, возглавляющее уполномоченный на проведение публичных слушаний орган.

6. Председательствующий осуществляет:

1) открытие и ведение мероприятия;

2) контроль за порядком обсуждения вопросов повестки мероприятия;

3) подписание протокола мероприятия.

7. При открытии мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний председательствующий должен огласить перечень вопросов, выносимых на публичные слушания, основания и причины их проведения, предложения по порядку проведения мероприятия, в том числе предлагаемое время для выступлений докладчиков, содокладчиков, иных участников мероприятия, а также представить секретаря мероприятия.

8. Время для выступлений докладчиков, содокладчиков, иных участников мероприятия определяется председательствующим, исходя из количества выступающих и времени, отведенного для проведения мероприятия.

9. Председательствующий вправе:

1) прерывать выступления участника мероприятия, нарушающего порядок проведения мероприятия, а также выступления, не имеющие отношения к обсуждаемому на публичных слушаниях вопросу;

2) выносить предупреждения лицу, нарушающему порядок во время проведения мероприятия, а также удалить данное лицо при повторном нарушении им порядка проведения мероприятия.

10. Основными докладчиками по вопросам публичных слушаний должны являться представители уполномоченного на проведение публичных слушаний органа.

11. Содокладчиками на мероприятии по информированию населения по вопросам публичных слушаний могут быть определены депутаты Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет, должностные лица местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет, руководители муниципальных предприятий и учреждений и, по согласованию, представители общественных объединений, граждане.

12. При проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных норм разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства содокладчиками на мероприятии по информированию населения по вопросам публичных слушаний также должны являться физические лица и (или) их представители, а также представители юридических лиц, заинтересованных в предоставлении указанных разрешений.

13. После каждого выступления любой из участников мероприятия имеет право задать вопросы докладчику (содокладчику).

14. Участники мероприятия имеют право использовать в своих выступлениях вспомогательные материалы (плакаты, графики и др.), представлять свои предложения и замечания, касающиеся вопроса, вынесенного на публичные слушания, для включения их в протокол мероприятия.

Статья 34. Протокол мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний

1. Протокол мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний (далее также – протокол мероприятия) является письменным документом, предназначенным для фиксации мнения жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц по вопросам публичных слушаний, выраженных в ходе мероприятия по информированию населения по вопросам публичных слушаний.

2. Протокол мероприятия ведется секретарем мероприятия в хронологической последовательности.

3. В протоколе мероприятия указываются:

1) дата и место его проведении;

2) количество присутствующих;

3) фамилия, имя, отчество председательствующего, секретаря;

4) краткое содержание докладов выступивших на мероприятии;

5) позиции и мнения участников мероприятия по обсуждаемому на публичных слушаниях вопросу, высказанные ими в ходе мероприятия.

4. Протокол мероприятия подписывается председательствующим и секретарем.

5. С протоколом мероприятия вправе ознакомиться все заинтересованные лица.

6. Каждая страница протокола мероприятия пронумеровывается и заверяется подписью секретаря мероприятия.

7. При проведении двух и более мероприятий по информированию населения по вопросам публичных слушаний на каждом из мероприятий ведется отдельный протокол мероприятия в соответствии с положениями настоящей статьи.

8. Протоколы мероприятий прилагаются к протоколу публичных слушаний в качестве его неотъемлемой части.

Статья 35. Порядок направления и рассмотрения замечаний и предложений заинтересованных лиц по вопросам публичных слушаний

1. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган обязан обеспечить равные возможности для выражения мнения жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц по вопросам, выносимым на публичные слушания.

При этом жителям муниципального образования Первомайский сельсовет и иным заинтересованным лицам должна быть предоставлена возможность представления замечаний и предложений по вопросам публичных слушаний путем внесения их в протокол публичных слушаний, а также путем направления указанных замечаний и предложений в письменном виде по почте.

2. В течение срока проведения публичных слушаний, указанного в статье 29 Правил, уполномоченный на проведение публичных слушаний орган осуществляет принятие и включение в протокол публичных слушаний, а также рассмотрение и обобщение предложений и замечаний жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованный лиц по вопросам, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях.

3. Протокол публичных слушаний – письменный документ, предназначенный для фиксации мнения жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц по вопросам, выносимым на публичные слушания в соответствии с Правилами. Ведение протокола публичных слушаний является обязательным условием для всех видов публичных слушаний, проводимых в соответствии с Правилами.

4. Протокол публичных слушаний должен содержать информацию о месте проведения публичных слушаний, вопросах, выносимых на публичные слушания и иную информацию, необходимую для реализации принципов, установленных частью 7 статьи 27 Правил.

5. Ведение протокола публичных слушаний осуществляется уполномоченным на проведение публичных слушаний органом в виде таблицы, состоящей из трех столбцов.

В первом столбце таблицы указывается дата и время внесения в протокол информации, а также порядковый номер записи.

Во втором столбце таблицы содержится информация о мнении, выраженном жителем муниципального образования Первомайский сельсовет или иным заинтересованным лицом, а также о внесенных указанными лицами предложениях.

В третьем столбце таблицы указываются сведения о лице, выразившем свое мнение по вопросам, вынесенным на публичные слушания (обязательны для заполнения фамилия, имя, отчество, адрес проживания и подпись лица).

6. Письменные замечания и предложения участников публичных слушаний, в том числе направленные ими по почте, подлежат приобщению к протоколу публичных слушаний с указанием даты представления указанных замечаний и предложений.

7. Внесение данных, предусмотренных частью 5 настоящей статьи, осуществляется лицом, ответственным за ведение протокола публичных слушаний. При этом фамилия, имя, отчество и подпись лица, выразившего свое мнение по вопросам, вынесенным на публичные слушания, вносятся в протокол публичных слушаний указанным лицом собственноручно.

8. Лицо, ответственное за ведение протокола публичных слушаний, назначается уполномоченным на проведение публичных слушаний органом.

9. Ведение протокола публичных слушаний осуществляется в хронологической последовательности.

10. Каждая страница протокола публичных слушаний пронумеровывается и заверяется подписью лица, ответственного за ведение протокола.

11. В установленных Правилами случаях допускается ведение нескольких протоколов публичных слушаний.

12. Ведение протокола публичных слушаний начинается со дня открытия публичных слушаний и прекращается за десять дней до окончания срока публичных слушаний, определяемого в соответствии со статьей 29 Правил.

13. Уполномоченный на проведение публичных слушаний орган обязан обеспечить свободный доступ жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц к протоколу публичных слушаний в рабочие дни с 10 часов до 19 часов, в субботу с 12 до 17 часов, для ознакомления с имеющимися записями, замечаниями и предложениями, а также предоставить возможность указанным лицам делать выписки из протокола мероприятия в необходимом объеме, в том числе с использованием копировальной техники.

14. За десять дней до окончания срока проведения публичных слушаний, определяемого в соответствии со статьей 29 Правил, внесение сведений в протокол публичных слушаний прекращается.

15. Протоколы публичных слушаний направляются уполномоченным на проведение публичных слушаний органом Главе муниципального образования Первомайский сельсовет.

Статья 36. Заключение о результатах публичных слушаний

1. По итогам рассмотрения и обобщения поступающих от жителей и иных заинтересованных лиц замечаний и предложений по вопросам публичных слушаний на основе протокола публичных слушаний уполномоченный на проведение публичных слушаний орган подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

2. Заключение о результатах публичных слушаний – письменный документ, содержащий информацию, полученную в результате проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, в обобщенном виде. Подготовка заключения о результатах публичных слушаний является обязательным условием для всех видов публичных слушаний, порядок организации и проведения которых регулируется Правилами.

3. Заключение о результатах публичных слушаний подготавливается уполномоченным на проведение публичных слушаний органом и должно содержать следующие сведения:

1) общее число жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц, принявших участие в публичных слушаниях;

2) общая продолжительность публичных слушаний;

3) вопросы, вынесенные для обсуждения на публичных слушаниях;

4) описание проведенных мероприятий по информированию населения по вопросам публичных слушаний;

5) обобщенные сведения, полученные при учете мнений, выраженных жителями муниципального образования Первомайский сельсовет и иными заинтересованными лицами по вопросам, вынесенным на публичные слушания;

6) замечания и предложения, внесенные жителями муниципального образования Первомайский сельсовет и иными заинтересованными лицами;

7) замечания и предложения, внесенные жителями муниципального образования Первомайский сельсовет и иными заинтересованными лицами, которые должны быть учтены, с соответствующей мотивировкой;

8) мотивы отклонения замечаний и предложений жителей муниципального образования Первомайский сельсовет по вопросам публичных слушаний.

4. В случае если при проведении публичных слушаний осуществлялось ведение нескольких протоколов публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний подготавливается на основании данных, содержащихся во всех протоколах, с соблюдением требований, установленных Правилами.

5. Заключение о результатах публичных слушаний подписывается руководителем органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний, и направляется вместе с протоколом публичных слушаний Главе муниципального образования Первомайский сельсовет.

6. Заключение о результатах публичных слушаний в срок не позднее пяти дней со дня прекращения ведения протокола публичных слушаний в соответствии с частью 12 статьи 34 Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет».

Статья 37. Особенности проведения публичных слушаний по проекту генерального плана, внесения изменений в генеральный план

1. Постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний по проекту генерального плана, проекту изменений в генеральный план, а также проект генерального плана, проект изменений в генеральный план, подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет» не позднее чем за три месяца до утверждения проекта генерального плана, проекта изменений в генеральный план Советом депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет.

2. Публичные слушания по проекту генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, проекту изменений в генеральный план проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования Первомайский сельсовет. При внесении изменений в генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, проекта изменений в генеральный план муниципального образования Первомайский сельсовет, уполномоченный на проведение публичных слушаний орган организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления должностных лиц местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Проведению мероприятий, указанных в части 3 настоящей статьи, должно предшествовать оповещение жителей муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении таких мероприятий, сделанное не позднее, чем за три дня до дня, на который запланировано мероприятие, предусмотренное частью 2 настоящей статьи.

5. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому Главой муниципального образования Первомайский сельсовет в Совет депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет.

Статья 38. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проекту решения о внесении изменений в Правила

1. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил, проекта решения о внесении изменений в Правила, Комиссия организует следующие мероприятия, направленные на заблаговременное ознакомление жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц с указанными проектами:

1) выставки, экспозиции демонстрационных материалов, содержащих информацию о проектах;

2) выступления должностных лиц органов местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет, разработчиков проектов на собраниях (конференциях) граждан;

3) выступления независимых экспертов, приглашаемых Комиссией и (или) иными участниками публичных слушаний;

5) опубликование текстов выступлений, указанных в пунктах 2 и 4 настоящей части в печатных средствах массовой информации;

6) приглашение журналистов для освещения проведения публичных слушаний.

2. Проведению мероприятий, предусмотренных пунктами 1, 2 и 4 части 1 настоящей статьи, должно предшествовать оповещение жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц о проведении таких мероприятий не позднее, чем за три дня до дня, на который запланировано проведение соответствующего мероприятия.

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

Указанные извещения направляются не позднее пятнадцати дней со дня издания постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Статья 39. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории муниципального образования Первомайский сельсовет проводятся с участием:

1) граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и (или) проекта ее межевания;

2) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта планировки территории и проекта межевания территории, уполномоченный на проведение публичных слушаний орган организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов указанных проектов, выступления, должностных лиц местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Проведению мероприятий, указанных в части 2 настоящей статьи, должно предшествовать оповещение жителей муниципального образования Первомайский сельсовет и иных заинтересованных лиц о проведении таких мероприятий, сделанное не позднее чем за три дня до дня, на который запланировано соответствующее мероприятие.

Статья 40. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее также – условно разрешенный вид использования), о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – отклонение от предельных параметров) назначаются постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет на основании рекомендаций Комиссии.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров направляется физическими и (или) юридическими лицами в Комиссию и должно содержать следующую информацию:

1) фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, номер контактного телефона - в случае подачи заявления физическим лицом;

2) фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона - в случае подачи заявления индивидуальным предпринимателем;

3) полное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения заявителя, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона и факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

4) данные о земельном участке и объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров (адрес, кадастровый (условный) номер, площадь, высота и этажность объекта капитального строительства, сведения о сетях инженерно-технического обеспечения);

5) сведения о правах заявителя и правоустанавливающих документах на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;

6) испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования, испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;

7) обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, в том числе сведения о планируемой деятельности и (или) объектах капитального строительства, которые планируется построить или реконструировать, а также сведения о воздействии указанной деятельности и объектов на окружающую среду;

8) обоснование необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, в том числе описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки;

9) сведения о соседних земельных участках и объектах капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов и правообладателей;

10) подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, предусмотренных настоящей статьей.

3. Форма заявления, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, может устанавливаться постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет.

4. К заявлению, предусмотренному частью 2 настоящей статьи, должны прилагаться следующие документы:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

2) кадастровый паспорт земельного участка и технический план объекта капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров, либо нотариально заверенные копии указанных документов;

3) нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов, удостоверяющих права заявителя на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;

4) документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в пунктах 7 и 8 части 2 настоящей статьи;

5) ситуационный план, фиксирующий расположение соседних земельных участков и объектов капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов;

6) доверенность – в случае подачи заявления представителем заявителя – физического лица, индивидуального предпринимателя, или представителем заявителя – юридического лица, если представитель заявителя не является в соответствии с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности.

5. Заявление и документы, предусмотренные частями 2 и 4 настоящей статьи, подаются в Комиссию заявителем или его представителем лично либо направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.

6. Комиссия рассматривает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого заявления.

7. По результатам рассмотрения Комиссией заявления подготавливается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

1) о назначении публичных слушаний;

2) о невозможности назначения публичных слушаний.

8. Заключение Комиссии с рекомендацией о невозможности назначения публичных слушаний может быть принято только при наличии одного или нескольких из следующих условий:

1) заявление подано с нарушением требований, установленных настоящей статьей;

2) заявление содержит недостоверную информацию;

3) у заявителя отсутствуют права на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров.

9. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет не позднее трех дней со дня получения заключения Комиссии, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о назначении публичных слушаний или о невозможности назначения публичных слушаний.

10. Копия постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет, предусмотренного частью 9 настоящей статьи, направляется заявителю не позднее пяти дней со дня издания.

11. После издания постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о назначении публичных слушаний, Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет подготавливает предварительную смету расходов на проведение публичных слушаний. Указанная смета утверждается заявителем и Главой муниципального образования Первомайский сельсовет или уполномоченным им лицом.

12. После утверждения предварительной сметы расходов заявитель должен перечислить утвержденную сметой денежную сумму на счет Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет.

13. В платежном поручении о перечислении денежных средств в графе «Наименование платежа» указывается соответственно: «За организацию и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования согласно утвержденной смете» или «За организацию и проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров согласно утвержденной смете».

14. Не позднее десяти дней со дня поступления заявления, указанного в части 2 настоящей статьи и поданного в порядке, установленном настоящей статьей, Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении:

1) на адрес места нахождения объекта капитального строительства – для правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров реконструкции;

2) на адрес места нахождения объекта капитального строительства – для правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

3) на адрес правообладателей земельных участков, установленный на основании данных государственного кадастрового учета, – для правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров.

15. В публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящей статьей, участвуют граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров.

16. В случае если испрашиваемый условно разрешенный вид использования или испрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

17. Определение перечня земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия в результате предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется Комиссией.

18. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятого решения, и направляет их Главе муниципального образования Первомайский сельсовет в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 13 и частью 5 статьи 15 Правил.

Глава VI. Иные вопросы землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет

Статья 41. Принципы формирования и предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Первомайский сельсовет, для строительства

1. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет в соответствии с земельным законодательством, Правилами и иными муниципальными правовыми актами муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Первомайский сельсовет, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Решения о предоставлении земельных участков, указанных в части 1 настоящей статьи, для строительства принимаются путем издания постановлений Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет.

3. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Первомайский сельсовет, для строительства регулируется в соответствии с земельным законодательством решениями Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет.

Статья 42. Возведение ограждений на земельных участках

1. Правообладатель земельного участка имеет право возведения ограждения по периметру земельного участка.

2. Технические характеристики возводимого ограждения земельного участка (высота ограждения, материал, используемый для возведения ограждения, иные характеристики) должны соответствовать требованиям, предъявляемым Правилами и действующим законодательством Российской Федерации, не нарушать права третьих лиц.

3. В случае использования технических средств, предназначенных для усиления защитных свойств ограждения (например, колючая проволока, армированная колючая лента типа «Егоза», барьеры безопасности и иные технические средства подобного назначения), на ограждении должно размещаться предупреждение в виде таблички, информирующее об использовании таких технических средств.

4. Требования, предусмотренные частями 2 и 3 настоящей статьи, применяются к возводимым ограждениям. Требования части 3 настоящей статьи применяются и в отношении ограждений, возведенных до вступления в силу Правил.

Статья 43. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Первомайский сельсовет, для муниципальных нужд принимаются путем издания постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в случаях, предусмотренным земельным законодательством.

2. Изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд производится в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством.

3. Не допускается принятие органами местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Статья 44. Резервирование земель для муниципальных нужд

Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется на основании постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

Статья 45. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут в отношении земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Первомайский сельсовет, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Оренбургской области, нормативным правовым актом Первомайского района Оренбургской области, постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения муниципального образования Первомайский сельсовет, без изъятия земельных участков.

2. В постановлении Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

1. наименование и содержание публичного сервитута;
2. описание границ земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
3. срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);
4. иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

3. Публичный сервитут, установленный постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет, может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем издания постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет об отмене сервитута.

Статья 46. Информационное обеспечение градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования Первомайский сельсовет путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности в порядке, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет обязана предоставлять сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 47. Использование территорий общего пользования. Красные линии

 1. Территории общего пользования муниципального образования Первомайский сельсовет – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, включающие:

1) территории, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги);

2) территории, используемые для отдыха и туризма (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи);

3) территории, служащие для удовлетворения иных нужд жителей муниципального образования Первомайский сельсовет.

2. Существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования муниципального образования Первомайский сельсовет обозначаются красными линиями.

3. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

4. Порядок использования территорий общего пользования определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. Порядок использования территорий общего пользования, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Первомайский сельсовет, устанавливается постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет.

5. На территориях общего пользования муниципального образования Первомайский сельсовет разрешается возведение объектов капитального строительства в соответствии с целевым назначением этих земель, а также временных построек, киосков, навесов и других подобных построек без ущерба для целевого назначения земель общего пользования.

6. На территории существующих парков, скверов, бульваров, садов запрещается возведение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений, линейных объектов, иных инженерных сооружений, необходимых для функционирования данных территорий.

7. Площадь застройки проектируемых парков, скверов, бульваров, садов объектами капитального строительства не должна превышать тридцать процентов от общей площади территории данных объектов, включая земельные участки, занятые усовершенствованными покрытиями.

8. Запрещается размещение торговых павильонов, летних кафе, временных построек, киосков, навесов и других подобных построек на озелененных территориях, непосредственно занятых газонами, цветниками, кустарниками и деревьями в границах территорий общего пользования.

9. При осуществлении землепользования и застройки на территории муниципального образования Первомайский сельсовет необходимо строго соблюдать красные линии, установленные проектами планировки территории муниципального образования Первомайский сельсовет.

10. Корректировка (изменение) красных линий осуществляется путем внесения изменений в утвержденные проекты планировки территории муниципального образования Первомайский сельсовет в порядке, установленном Правилами.

11. Реконструкция наземных объектов капитального строительства, расположенных в границах красных линий, строительство объектов капитального строительства, не отвечающих целевому назначению территорий общего пользования, в том числе сооружение их отдельных частей и деталей (портики, лестницы и т.п.) в границах красных линий не допускается.

12. В период эксплуатации объектов капитального строительства, расположенных в границах красных линий и не отвечающих целевому назначению территорий общего пользования, разрешается по согласованию с Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет производство текущего и капитального ремонта указанных объектов.

13. Выступы за красные линии допускаются:

1) в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров и не выше 3,5 метров от уровня земли;

2) в отношении ступеней, приямков, тамбуров и крылец – по согласованию с Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет.

Статья 48. Контроль в сфере землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет

1. Контроль в сфере землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляется:

1. Советом депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет;
2. Главой муниципального образования Первомайский сельсовет;
3. Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет;
4. уполномоченными органами государственной власти.

2. Уполномоченные органы государственной власти осуществляют контроль в сфере землепользования и застройки в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Совет депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет полномочий по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и застройки.

4. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет контроль за соблюдением Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет, должностными лицами местного самоуправления муниципального образования Первомайский сельсовет законодательства о градостроительной деятельности, земельного законодательства, Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки.

5. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет контроль за соблюдением физическими и юридическими лицами Правил и иных муниципальных правовых актов в сфере землепользования и застройки в рамках муниципального земельного контроля в пределах своих полномочий.

Статья 49. Ответственность за нарушение Правил

Лица, нарушившие положения Правил, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава VII. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Первомайский сельсовет

Статья 50. Основания для внесения изменений в Правила, порядок рассмотрения предложений и инициатив по внесению изменений в Правила

1. Основания для рассмотрения Главой муниципального образования Первомайский сельсовет вопроса о внесении изменений в Правила и перечень субъектов, уполномоченных на представление в Комиссию предложений о внесении изменений в Правила, устанавливаются статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня их внесения.

3. По результатам рассмотрения предложения по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

1) о принятии предложения по внесению изменений в Правила и о внесении соответствующих изменений в Правила;

2) об отклонении предложения по внесению изменений в Правила, с указанием причин отклонения.

4. Комиссия направляет заключение, предусмотренное частью 3 настоящей статьи, Главе муниципального образования Первомайский сельсовет, который в течение двадцати пяти дней со дня получения такого заключения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке проекта решения Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет о внесении изменений в Правила (далее также – проект о внесении изменений в Правила) или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

5. В постановлении Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила устанавливаются:

1) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

2) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

3) иные положения, касающиеся организации указанных работ.

6. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет не позднее чем по истечении десяти дней с даты издания постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование указанного постановления в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет». Сообщение об издании такого постановления также распространяется по радио и телевидению.

7. Копия постановления Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила направляется Администрацией муниципального образования Первомайский сельсовет заявителям не позднее тридцати дней со дня получения Главой муниципального образования Первомайский сельсовет заключения Комиссии, предусмотренного частью 3 настоящей статьи.

Статья 51. Подготовка и принятие проекта решения о внесении изменений в Правила

1. Комиссия обеспечивает подготовку проекта решения о внесении изменений в Правила в сроки, установленные постановлением Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане муниципального образования Первомайский сельсовет, требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. В целях осуществления работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет при необходимости вправе заключать муниципальные контракты путем размещения муниципального заказа, а также заключать иные договоры с физическими или юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации обладают правом выполнения указанных работ. Муниципальные контракты, договоры о выполнении работ по подготовке проекта решений о внесении изменений в Правила заключаются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами с учетом положений Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ.

3. В случае заключения муниципального контракта, договора о выполнении работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, Комиссия:

1) осуществляет контроль за подготовкой проекта решения о внесении изменений в Правила;

2) рассматривает, анализирует и обобщает направленные в Комиссию предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила в целях внесения их исполнителю по муниципальному контракту, договору о выполнении работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;

3) подготавливает предложения и замечания по проекту решения о внесении изменений в Правила.

4. Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и документам территориального планирования.

5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки Администрация муниципального образования Первомайский сельсовет направляет проект решения о внесении изменений в Правила Главе муниципального образования Первомайский сельсовет или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

6. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет издает постановление Администрации муниципального образования Первомайский сельсовет о проведении публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Правила в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта решения о внесении изменений в Правила.

7. После завершения публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе муниципального образования Первомайский сельсовет. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Глава муниципального образования Первомайский сельсовет в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в Правила и указанных в части 7 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Внесение изменений в Правила осуществляется путем принятия Советом депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет решения о внесении изменений в Правила.

10. Совет депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает указанный проект или направляет его Главе муниципального образования Первомайский сельсовет на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по проекту.

11. Решение Совета депутатов муниципального образования Первомайский сельсовет о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет».

Глава VIII. Заключительные положения

Статья 52. Заключительные положения

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области для официального опубликования муниципальных правовых актов, и вступают в силу с момента опубликования.

2. Правила и иные муниципальные правовые акты муниципального образования Первомайский сельсовет по вопросам землепользования и застройки, в случаях, предусмотренных Правилами, размещаются на официальном сайте муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет» после создания данного сайта. До создания официального сайта муниципального образования Первомайский сельсовет в сети «Интернет» указанные муниципальные правовые акты муниципального образования Первомайский сельсовет по согласованию с органами местного самоуправления Первомайского района Оренбургской области могут размещаться на официальном сайте Первомайского района Оренбургской области.

3. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Первомайский сельсовет, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу, за исключением положений части 3 статьи 42 Правил.

Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил, в том числе без разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фактическое использование которых соответствовало градостроительным регламентам, действующим на момент строительства или реконструкции данных объектов капитального строительства.

4. Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты муниципального образования Первомайский сельсовет по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

5. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу Правил, являются действительными.

6. Положения части 3 статьи 20 Правил применяются с 1 января 2012 года.

7. Положения части 3 статьи 43 Правил применяются с 1 января 2012 года.

8. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проверка проекта генерального плана муниципального образования Первомайский сельсовет, документации по планировке территорий, проектной документации, а также результатов инженерных изысканий, работ, выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и объектов капитального строительства, построенных, реконструированных, отремонтированных, проводится на соответствие требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 года №184-ФЗ и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

9. Недвижимое имущество, соответствовавшее до вступления в силу Правил муниципальным правовым актам муниципального образования Первомайский сельсовет в сфере землепользования и застройки, является несоответствующим градостроительным регламентам в случаях, если это недвижимое имущество:

1) имеет виды использования, которые не предусмотрены градостроительным регламентом как разрешенные для соответствующей территориальной зоны;

2) имеет предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, которые не соответствуют градостроительному регламенту применительно к соответствующей территориальной зоне.

Использование указанного недвижимого имущества, не соответствующего градостроительным регламентам, может осуществляться только в соответствии со статьей 16 Правил.

РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ И КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Глава IX. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области и карты зон c особыми условиями использования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области

Статья 53. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский)

 Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) выполнена в масштабе 1:10000.

Статья 54. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский)

1. Карта зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) выполнена в масштабе 1:10000.

2. На Карте зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский), отображаются границы водоохранных зон водных объектов и прибрежных защитных полос.

3. Границы водоохранных зон водных объектов и их прибрежных защитных полос отображены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации с учетом сведений государственного водного реестра.

Статья 55. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в части поселка Первомайский муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области)

1. Карта зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в части поселка Первомайский муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области), выполнена в масштабе 1:10000.

2. На карте зон действия ограничений использования территорий санитарно-защитных зон промышленных предприятий и объектов, классифицированных в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в части поселка Первомайский муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области), отображаются границы санитарно-защитных зон в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74.

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава X. Градостроительные регламенты

Статья 56. Перечень территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский) выделены следующие территориальные зоны:

**Жилые зоны**

Ж-1 Зона малоэтажной застройки индивидуальными и

 блокированными жилыми домами

Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки

Ж-3 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

**Общественно-деловые зоны**

Ц-1 Зона общественно-делового центра

Ц-2 Зона учреждений здравоохранения и социального обеспечения

Ц-3 Зона образовательных учреждений

Ц-4 Зона спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений

Ц-5 Зона объектов торговли

**Производственные и коммунальные зоны**

ПК-4 Зона производственных и коммунальных объектов IV-V

 класса опасности (санитарно-защитные зоны до 100 м)

ПК-5 Зона производственных и коммунальных объектов V класса

 опасности (санитарно-защитные зоны до 50 м)

К-1 Коммунальная зона жилой застройки

**Зоны транспортной и инженерной инфраструктур**

Т-1 Зона объектов водоснабжения

Т-2 Зона объектов электроснабжения

Т-3 Зона автомобильного транспорта

**Зоны садоводства и дачного хозяйства**

СХ-1 Зона дачных и садово-огородных участков

**Зоны рекреационного назначения**

Р-1 Зона скверов, парков и бульваров

Р-2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий

Р-3 Зона оздоровительного отдыха и туризма

**Зоны специального назначения**

С-1 Зона озеленения санитарно-защитного назначения

В целях применения регламентов используются следующие основные понятия:

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи. Понятия «индивидуальный жилой дом» и «объект индивидуального жилищного строительства» используются в Правилах как равнозначные.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на территорию общего пользования либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Двухквартирный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем четыре, расположенный на одном земельном участке, состоящий из двух квартир, отделенных друг от друга
стенами без проемов, имеющих самостоятельные выходы либо на территорию общего пользования либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий 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. Понятия «блокированный жилой дом» и «жилой дом блокированной застройки» используются в Правилах как равнозначные.

**Приквартирный участок –** земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Приусадебный участок –** земельный участок, расположенный в границах населенного пункта и предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства.

Статья 57. Описание зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

**Ж-1 Зона малоэтажной застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами**

Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из индивидуальных и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальные жилые дома с приусадебными и приквартирными земельными участками;

блокированные жилые дома с приусадебными и приквартирными земельными участками;

приусадебные участки;

детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;

общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические, спортивные школы и студии и т.п.).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

сады, огороды, палисадники;

оранжереи;

надворные постройки (сараи, бани, туалеты);

постройки для содержания мелких домашних животных и птицы;

резервуары для хранения воды;

скважины для забора воды, колодцы;

гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;

хозяйственные площадки.

Условно разрешённые виды использования:

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

участковые пункты и отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

магазины, иные объекты розничной торговли;

объекты бытового обслуживания (бани, сауны, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.) в отдельно стоящем здании;

бульвары, аллеи, скверы, парки;

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

амбулаторно-поликлинические учреждения, диспансеры;

аптечные учреждения;

отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;

бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы закрытого типа и открытого типа без трибун для зрителей;

спортивные площадки, теннисные корты;

творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

ветеринарные лечебницы, станции без содержания животных;

офисы различных организаций;

культовые объекты;

автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);

стоянки легкового автотранспорта;

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Ж-2 Зона малоэтажной жилой застройки**

Зона Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов малоэтажной жилой застройки домами до трех этажей с набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

малоэтажные многоквартирные жилые дома;

детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;

общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические, спортивные школы и студии и т.п.);

детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

резервуары для хранения воды;

скважины для забора воды, колодцы;

гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

хозяйственные площадки.

Условно разрешённые виды использования:

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические учрежде­ния, диспансеры;

стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

участковые пункты и отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

магазины, иные объекты розничной торговли;

объекты бытового обслуживания (бани, сауны, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.) в отдельно стоящем здании;

бульвары, аллеи, скверы, парки;

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

аптечные учреждения;

отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;

бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы закрытого типа и открытого типа без трибун для зрителей;

творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

офисы различных организаций;

культовые объекты;

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

Ж-3 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Зона Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением индивидуальных, блокированных и многоквартирных жилых домов до 3 этажей.

Основные виды разрешенного использования:

многоквартирные жилые дома;

индивидуальные жилые дома;

блокированные жилые дома;

детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;

общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

учреждения дополнительного образования (музыкальные, спортивные школы и др.);

детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

аптечные учреждения;

магазины, иные объекты розничной торговли в отдельно стоящем здании;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

объекты бытового обслуживания (бани, сауны, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.);

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

спортивно-оздоровительные комплексы закрытого типа и открытого типа без трибун для зрителей;

спортплощадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

пункты оказания первой медицинской помощи;

гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

хозяйственные площадки;

общественные туалеты;

площадки для выгула собак.

Условно разрешённые виды использования:

амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические учреждения;

гостиницы, отели, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги;

учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);

кинотеатры, видеосалоны;

больничные учреждения;

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

архивы, информационные центры, интернет-кафе;

участковые пункты и отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

магазины, торговые центры, торговые комплексы, иные объекты розничной торговли;

рынки открытые и закрытые;

творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании;

офисы различных организаций;

культовые объекты;

гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;

автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

**Ц-1 Зона общественно-делового центра**

Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий развития территорий с широким спектром объектов административного, делового, общественного, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования.

Основные виды разрешенного использования:

офисы различных организаций, бизнес-центры;

здания органов местного самоуправления, органов государственной власти, государственных и муниципальных учреждений;

объекты бытового обслуживания (дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.);

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

гостиницы, отели, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги;

архивы, информационные центры, интернет-кафе;

ночные клубы, дискотеки;

универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;

аптечные учреждения;

амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические учрежде­ния, диспансеры;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопирование, ламинирование, брошюровка и т.п.);

фотосалоны;

творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов;

отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;

спортивно-оздоровительные комплексы и сооружения, бассейны открытые и закрытые;

магазины, торговые комплексы, иные объекты розничной торговли;

торговые центры и выставки товаров в отдельно стоящих зданиях;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

участковые пункты и отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

открытые стоянки легкового автотранспорта;

встроенные гаражи-стоянки легкового автотранспорта;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

общественные туалеты;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Условно разрешённые виды использования:

многоквартирные жилые дома;

общежития;

общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

учреждения дополнительного образования (музыкальные, спортивные школы и др.);

мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия);

рынки открытые и закрытые;

бани, банно-оздоровительные комплексы, сауны;

учреждения охраны материнства и детства, центры, больничные учреждения, за исключением специализированных больниц (комплексов) с пребыванием больных в течение длительного времени, а также стационаров с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерологические и др.);

автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);

культовые объекты;

химчистки;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

гаражи, стоянки легкового транспорта;

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

 ***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 50 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Ц-2 — Зона учреждений здравоохранения и социального обеспечения**

**Основные виды разрешённого использования:**

амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения, центры;

станции скорой помощи;

больницы, роддома, госпитали общего типа и специализированные;

аптечные учреждения;

пункты оказания первой медицинской помощи;

учреждения охраны материнства и детства (дома ребенка, родильные дома, женские консультации);

учреждения социального обслуживания, в том числе центры социального обслуживания населения, социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних, центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей, социальные приюты для детей и подростков, дома ночного пребывания, специальные дома для одиноких престарелых, стационарные учреждения социального обслуживания (дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);

санаторно-курортные учреждения;

медицинские научно-исследовательские, лабораторные корпуса.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

спортплощадки, теннисные корты;

спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;

пункты проката;

банно-оздоровительные комплексы;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

магазины, иные объекты розничной торговли;

объекты общественного питания (кафе, закусочные, столовые и т.п.).

открытые стоянки легкового автотранспорта;

встроенные гаражи-стоянки легкового автотранспорта;

общественные туалеты;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Условно разрешённые виды использования:

жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

научные, проектные и конструкторские организации;

издательства и редакционные офисы;

гостиницы, дома приема гостей;

магазины, торговые комплексы, торговые центры, выставки товаров, иные объекты розничной торговли;

культовые объекты;

отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции.

 ***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 50 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Ц-3 — Зона образовательных учреждений**

**Основные виды разрешённого использования:**

учреждения высшего, начального и среднего профессионального образования;

общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

учреждения дополнительного образования (музыкальные, спортивные школы и др.);

научные, проектные и конструкторские организации;

издательства и редакционные офисы;

компьютерные центры;

библиотеки, архивы, информационные центры, интернет-кафе;

учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

музеи, выставочные залы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

спортплощадки, теннисные корты;

спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

общественные туалеты;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

встроенные гаражи-стоянки легкового автотранспорта;

площадки для мусоросборников;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Условно разрешённые виды использования:

детские сады, центры развития ребенка, иные дошкольные образовательные учреждения;

отделения, участковые пункты милиции;

офисы различных организаций;

объекты бытового обслуживания (дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.);

магазины, торговые комплексы, торговые центры, выставки товаров, иные объекты розничной торговли;

пункты проката;

творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов;

банно-оздоровительные комплексы;

универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;

телевизионные и радиостудии;

отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;

аптечные учреждения;

амбулаторно-поликлинические и стационарно-поликлинические учреждения;

гостиницы, дома приема гостей;

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

ночные клубы, дискотеки;

кинотеатры, видеосалоны;

культовые объекты;

общественные туалеты.

 ***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 50 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Ц-4 Зона спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений**

**Основные виды разрешённого использования:**

спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;

спортклубы;

спортивные площадки, теннисные корты;

стадионы;

универсальные спортивные и зрелищные залы и комплексы;

спортивные арены;

аквапарки;

велотреки;

мотодромы, картинги;

выставочные залы;

спортивные школы;

горнолыжные комплексы, лыжные трассы.

**Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков:**

центры обслуживания туристов спортивного профиля;

объекты общественного питания (бары, кафе, закусочные и т.п.);

открытые стоянки легкового автотранспорта;

встроенные гаражи-стоянки легкового автотранспорта, отдельно стоящие гаражи;

пункты первой медицинской помощи;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

аптечные учреждения;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

общественные туалеты;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Условно разрешенные виды использования:**

банно-оздоровительные комплексы, сауны;

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

ночные клубы, дискотеки;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.).

***Коэффициенты застройки территории*:**

1) Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 40 % от площади земельного участка.

2) Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Ц-5 Зона объектов торговли**

Зона Ц-Т выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов торгового назначения.

Основные виды разрешенного использования:

рынки открытые и закрытые;

магазины, иные объекты розничной торговли;

торговые центры, торговые комплексы, выставки товаров в отдельно-стоящих зданиях;

объекты общественного питания (кафе, закусочные, столовые и т.п.);

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и изготовлению обуви;

объекты бытового обслуживания (дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.);

мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия и т.п.);

пункты оказания первой медицинской помощи;

лаборатории по проверке качества продукции;

камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

холодильные камеры;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

офисные здания и помещения, связанные с эксплуатацией рынков и объектов торговли

информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;

залы рекреации;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

встроенные гаражи-стоянки легкового автотранспорта;

общественные туалеты;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Условно разрешённые виды использования:

гостиницы, кемпинги, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;

фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

междугородние переговорные пункты;

банно-оздоровительные комплексы, сауны;

фотосалоны;

отделения банков, пункты приема валюты;

объекты бытового обслуживания (дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.);

аптечные учреждения;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

культовые объекты;

бильярдные, кинотеатры, видео-салоны, развлекательные комплексы;

общественные туалеты;

пункты приема вторсырья;

автостоянки, гаражи;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 50 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

**ПК-4 — Зона производственных и коммунальных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитная зона - до 100 м)**

**Основные виды разрешённого использования земельных участков:**

Зона ПК-4 выделена в целях формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны до 100 м). Сочетание различных видов разрешенного использования допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

*Класс опасности производственных объектов следует определять в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».*

*Согласно п. 5.1. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: 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.*

*Согласно п. 5.2. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.*

*Согласно п. 5.4. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

Основные виды разрешенного использования:

промышленные предприятия и склады IV-V класса опасности, с санитарно-защитной зоной до 100 м;

административные здания, офисы различных предприятий;

гаражи, площадки, стоянки и сооружения для хранения коммерческого и индивидуального транспорта;

местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

канализационные очистные сооружения, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, мойки автомобилей);

зеленые насаждения специального назначения;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

участковые пункты и отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

пожарные депо;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала предприятий;

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

артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания;

объекты общественного питания (кафе, закусочные и т.п.);

аптечные учреждения;

объекты бытового обслуживания персонала предприятий;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

площадки для мусоросборников;

общественные туалеты.

 Условно разрешённые виды использования:

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 75 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**ПК-5 — Зона производственных и коммунальных объектов V класса опасности (санитарно-защитная зона до 50 м)**

Зона ПК-5 выделена в целях формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз V класса опасности (санитарно-защитные зоны до 50 м). Сочетание различных видов разрешенного использования допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

*Класс опасности производственных объектов следует определять в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».*

*Согласно п. 5.1. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: 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.*

*Согласно п. 5.2. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.*

*Согласно п. 5.4. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

Основные виды разрешенного использования:

промышленные предприятия и склады V класса опасности, с санитарно-защитной зоной до 50 м;

административные здания, офисы различных предприятий;

гаражи, площадки, стоянки и сооружения для хранения коммерческого и индивидуального транспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

канализационные очистные сооружения, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

объекты обслуживания автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, мойки автомобилей);

зеленые насаждения специального назначения;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

участковые пункты и отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала предприятий;

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

артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания;

объекты общественного питания (кафе, закусочные и т.п.);

аптечные учреждения;

объекты бытового обслуживания персонала предприятий;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи;

площадки для мусоросборников;

общественные туалеты.

Условно разрешённые виды использования:

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 75 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**К-1 — Коммунальная зона жилой застройки**

Зона К-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования площадок для размещения объектов коммунального хозяйства на территориях, прилегающих к жилой застройке.

Основные виды разрешённого использования:

надворные постройки (сараи, бани, туалеты);

резервуары для хранения воды;

гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

иные объекты коммунальной жилой застройки.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

пожарные депо.

**Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка** – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

**Т-1 — Зона объектов водоснабжения**

**Основные виды разрешенного использования:**

инженерные коммуникации и сооружения системы водоснабжения;

отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

зеленые насаждения специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования:**

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка** для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Т- 2 — Зона объектов электроснабжения**

**Основные виды разрешённого использования земельных участков:**

инженерные коммуникации и сооружения системы электроснабжения;

отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

санитарно-защитное озеленение, зеленые насаждения специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования:**

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка** для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Т-3 — Зона автомобильного транспорта**

**Основные виды разрешенного использования:**

объекты инфраструктуры автомобильного транспорта;

объекты обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию);

рекламные и информационные устройства;

автозаправочные станции;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

гостиницы, отели, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги;

магазины, торговые центры, иные объекты розничной торговли;

отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

специально оборудованные площадки для ярмарок, выставок-продаж;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

общественные туалеты;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

санитарно-защитное озеленение, зеленые насаждения специального назначения.

**Условно разрешённые виды использования:**

складские объекты;

объекты оптовой торговли;

объекты рекреации;

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

**Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка** для объектов транспортной инфраструктуры не являющихся линейными– 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

ЗОНЫ САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

**СХ-1— Зона дачных и садово-огородных участков**

Зона СХ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешённого использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

садовые дома, летние сооружения;

сады, огороды;

аптечные учреждения;

киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания;

некапитальные строения объектов общественного питания (кафе, закусочные и т.п.);

пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи.

 Вспомогательные виды разрешенного использования:

оранжереи;

надворные постройки (сараи, бани, туалеты);

резервуары для хранения воды;

постройки для содержания мелких домашних животных и птицы;

скважины для забора воды, колодцы;

гаражи и открытые стоянки легкового автотранспорта;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий;

хозяйственные площадки.

Условно разрешённые виды использования:

места для пикников, некапитальные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

пляжи;

дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками;

ветеринарные приемные пункты;

ветеринарные лечебницы без содержания животных;

складские объекты сельскохозяйственной продукции;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

физкультурно-оздоровительные сооружения;

банно-оздоровительные комплексы, сауны;

автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе);

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка при ведении сельскохозяйственной деятельности – 25% от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка при ведении личного подсобного хозяйства, огородничества и дачного строительства – 50 % от площади земельного участка.
3. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

 ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Р-1 — Зона скверов, парков и бульваров**

Изложенные градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в границах рекреационных зон, не относящиеся к территориям общего пользования.

На земельные участки в границах рекреационных зон, относящиеся в соответствии с утвержденными проектами планировки территории к территориям общего пользования (парки, скверы и иные территории) и отграниченные от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области или уполномоченными органами местного самоуправления городского округа Сызрань в соответствии с федеральными законами.

**Основные виды разрешенного использования:**

парки;

скверы;

набережные;

бульвары;

пляжи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

хозяйственные помещения;

пешеходные и велосипедные дорожки, прогулочные аллеи;

сооружения для занятия спортом и отдыха на природе;

игровые площадки;

летние эстрады, кинотеатры, театры;

танцплощадки, дискотеки;

комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания;

элементы благоустройства, малые архитектурные формы;

пункты первой медицинской помощи;

спортплощадки;

пункты первой медицинской помощи;

общественные туалеты;

некапитальные строения объектов общественного питания (кафе, закусочные и т.п.);

объекты противопожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

резервуары для хранения воды;

открытые стоянки легкового автотранспорта.

**Условно разрешённые виды использования:**

зооуголки;

аквапарки;

спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;

спортивные арены (с трибунами);

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

интернет-кафе;

оранжереи;

универсальные развлекательные комплексы, аттракционы.

**Р-2 — Зона рекреационно-ландшафтных территорий.**

 Зона Р-2 выделена в целях сохранения и обустройства естественного природного ландшафта, озелененных пространств, городских лесов, при их активном использовании с возможностью ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.

**Основные виды разрешенного использования:**

земли естественного природного ландшафта (луга, овраги, озера, болота, поймы рек и т.п.);

городские леса;

зеленые массивы и насаждения;

лугопарки;

бульвары, аллеи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

киоски, лоточная торговля, временные павильоны, розничной торговли и обслуживания;

места для пикников, некапитальные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

малые архитектурные формы;

площадки для мусоросборников;

площадки для выгула собак;

общественные туалеты;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Условно разрешённые виды использования:

пляжи;

зоопарки;

детские оздоровительные лагеря;

дома отдыха, базы отдыха;

профилактории, санатории;

гостиницы, отели, центры обслуживания туристов;

учреждения социального обслуживания, в том числе: социально-реабилитационные центры для несовершеннолетних; центры помощи детям, оставшимся без попечения родителей; социальные приюты для детей и подростков; специальные дома для одиноких престарелых; стационарные учреждения социального обслуживания - дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками);

игровые площадки;

прокат игрового и спортивного инвентаря;

аквапарки, цирки на воде, аттракционы;

спортплощадки;

спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;

банно-оздоровительные комплексы, сауны;

универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;

спортивные арены (с трибунами);

тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

спортивные школы;

амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические и больничные учреждения;

объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);

культовые объекты;

речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;

лодочные и спасательные станции;

отделения, участковые пункты милиции;

общественные туалеты;

объекты противопожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);

объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 40 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

**Р-3 — Зона оздоровительного отдыха и туризма**

 Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях отдыха и туризма.

**Основные виды разрешенного использования:**

дома-интернаты для престарелых и инвалидов, психоневрологические интернаты, детские дома-интернаты для умственно отсталых детей, дома-интернаты для детей с физическими недостатками;

санатории, профилактории;

турбазы, базы отдыха;

оздоровительные лагеря;

гостиницы, отели, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

места для пикников;

пункты охраны общественного порядка;

пункты оказания первой медицинской помощи;

киоски, лоточная торговля, некапитальные павильоны розничной торговли и обслуживания;

малые архитектурные формы;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

общественные туалеты;

площадки для мусоросборников;

объекты, предназначенные для обеспечения пожарной безопасности (средства пожаротушения, гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы).

Условно разрешённые виды использования:

кинотеатры, видеосалоны;

объекты культуры и искусства (музеи, библиотеки, дома творчества, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения и т.п.);

центры многоцелевого и специализированного назначения, компьютерные центры;

библиотеки, архивы, информационные центры;

компьютерные центры, интернет-кафе;

спортивные площадки, теннисные корты;

спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;

отделения связи, отделения почтовой связи, телефонные и телеграфные станции;

пункты проката;

объекты бытового обслуживания (дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.);

банно-оздоровительные комплексы, сауны;

магазины, иные объекты розничной торговли;

торговые центры, торговые комплексы, выставки товаров в отдельно-стоящих зданиях;

объекты общественного питания (кафе, закусочные, столовые и т.п.);

офисы различных организаций;

открытые стоянки легкового автотранспорта;

общественные туалеты;

отделения, участковые пункты милиции.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 40 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**С-1 - Зона озеленения санитарно-защитного назначения**

Зона СЗ выделена для обеспечения правовых условий использования территорий, прилегающих к производственным, коммунально-складским зонам и зонам транспортной инфраструктуры с целью защиты жилых зон от вредного воздействия, оказываемого промышленными предприятиями, коммунально-складскими объектами и объектами транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

санитарно-защитное озеленение;

зеленые насаждения, лесополосы специального назначения;

гаражи, площадки, стоянки и сооружения для хранения транспорта.

***Коэффициенты застройки территории:***

1. Максимальный коэффициент застройки территории земельного участка – 40 % от площади земельного участка.
2. Максимальный коэффициент застройки территории для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными – 80 % от площади земельного участка.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.*

Статья 58. Перечень зон охраны водных объектов и ограничения использования территорий в границах зон охраны водных объектов

1. На Карте зон действия ограничений, установленных в целях охраны водных объектов, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский), выделены следующие зоны:

Зона В-1 – водоохранная зона водных объектов;

Зона В-2 – зона прибрежных защитных полос водных объектов;

Зона В-3 – зона водных объектов.

2. Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон охраны водных объектов устанавливаются:

1. Водным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года №7-ФЗ;
4. Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года №52-ФЗ;
5. Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. СанПиН 2.1.5.980-00», утвержденными Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000 года;
6. иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области.

3. 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.

4. Зона В-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории размещения водоохранных зон водных объектов и включает в себя водоохранную зону реки Чаган (200 м), а также озёр, (50 м), расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский).

Назначение зоны В-1 – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности с целью:

1. предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод реки Чаган, а также озёр, расположенных на территории сельского поселения Первомайский сельсовет (в части поселка Первомайский) Оренбургской области;
2. предотвращение загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
3. сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

5. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещается:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. 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.

6. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

7. Прибрежные защитные полосы устанавливаются в границах водоохранных зон. На территориях прибрежных защитных полос вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

8. Зона В-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу реки Чаган (50 м) и озёр, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский).

9. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации в границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. 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;
5. распашка земель;
6. размещение отвалов размываемых грунтов;
7. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

10. Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, относятся к землям водного фонда.

11. Зона В-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий и включает в себя акватории реки Чаган и озёр, расположенных на территории муниципального образования Первомайский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (в части поселка Первомайский).

12. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Статья 59. Ограничения использования территорий в границах санитарно-защитных зон

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

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

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

1. Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 в новой редакции;
2. федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

* 1. жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
	2. ландшафтно-рекреационные зоны,
	3. зоны отдыха,
	4. территории курортов, санаториев и домов отдыха,
	5. территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
	6. другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
	7. спортивные сооружения,
	8. детские площадки,
	9. образовательные и детские учреждения,
	10. лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

1. объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
2. объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
3. комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

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

1. нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
2. помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
3. здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;
4. научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;
5. спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
6. бани, прачечные;
7. объекты торговли и общественного питания;
8. мотели, гостиницы;
9. гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
10. пожарные депо;
11. местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
12. электроподстанции, нефте- и газопроводы;
13. артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
14. канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
15. автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

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

Статья 60. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах

1. Предельные размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-1 изложены в таблицах 1, 2, 3, 5, 6.

2. Предельные размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-2 изложены в таблице 4, 5, 6.

3. Предельные размеры земельных участков, максимальные и минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-3 изложены в таблицах 1, 2, 3, 4, 5, 6.

4. Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах изложены в таблице 7.



 Таблица 1. Предельные размеры земельных участков для индивидуальных жилых домов, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на указанных земельных участках в зонах Ж-1, Ж-3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | 600 кв.м |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны, выходящей: на улицу –  на проезд –  | 5 м3 м |
| 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны заднего двора  | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны бокового двора | 3 м |
| 5 | Минимальная ширина земельного участка | 12 м |
| 6 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями, строениями и сооружениями определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» |  |
| 7 | Минимальное количество этажей | 1 |
| 8 | Максимальное количество этажей | 3 |
| 9 | Максимальный процент застройки участка | 60 % |
| 10 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | 33 |
| 11 | Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков | 2 м |
| 12 | Максимальная застраиваемая площадь | 270 кв.м |
| 13 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка | 1,94 |
| 14 | Максимальная площадь участка | 2000 кв.м |



 Таблица 2. Предельные размеры земельных участков для двухквартирных жилых домов, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на указанных земельных участках в зонах Ж-1, Ж-3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | 600 кв.м |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны, выходящей: на улицу –  на проезд –  | 5 м3 м |
| 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны заднего двора  | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны бокового двора | 3 м |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями, строениями и сооружениями определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» |  |
| 6 | Минимальное количество этажей | 1 |
| 7 | Максимальное количество этажей | 4 |
| 8 | Максимальный процент застройки участка | 65 % |
| 9 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | 33 |
| 10 | Максимальная высота ограждений земельных участков (капитальных) | 2 м |
| 11 | Максимальная застраиваемая площадь | 292 кв.м |
| 12 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка | 2,1 |



 Таблица 3. Предельные размеры земельных участков для блокированных жилых домов, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на указанных земельных участках в зонах Ж-1, Ж-3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь участка | 600 кв.м |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны, выходящей: на улицу –  на проезд –  | 5 м3 м |
| 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны заднего двора  | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны бокового двора | 1 м |
| 5 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями, строениями и сооружениями определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» |  |
| 6 | Минимальное количество этажей  | 1 |
| 7 | Максимальное количество этажей | 3 |
| 8 | Максимальный процент застройки участка | 88 % |
| 9 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | 33 |
| 10 | Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков | 2 м |
| 11 | Максимальная застраиваемая площадь | 390 кв.м |
| 12 | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка | 2,8 |



Таблица 4. Предельные размеры земельных участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на указанных земельных участках в зонах Ж-2, Ж-3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная глубина участка (п — ширина жилой секции) | 10,5 м |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии | 5 м |
| 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны заднего двора  | 7,5 м |
| 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны бокового двора | 4 м |
| 5 | Минимальная суммарная ширина отступов зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны боковых дворов | 8 м |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий(определяется исходя из расчетов инсоляции и противопожарных требований) |  |
| 7 | Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями, строениями и сооружениями определяется в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» |  |
| 8 | Минимальное количество этажей в зонах Ж-2, Ж-3, Ц-1 | 1 |
| 9 | Максимальное количество этажей в зонах Ж-2, Ж-3 Ц-1 | 3 |
| 10 | Максимальный процент застройки участка | 42 |
| 11 | Максимальная плотность населения (количество жилых единиц на гектар) | 240 |

 Таблица 5. Максимальная общая площадь нежилых объектов капитального строительства в зонах: Ж-1, Ж-2, Ж-3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Максимальная общая площадь |
| 1 | Объекты бытового обслуживания (бани, сауны, приёмные пункты прачечных и химчисток, парикмахерские и т.п.): в отдельно стоящем здании – встроенные в жилые дома – | 150 кв.м150 кв.м |
| 2 | Творческие мастерские, мастерские изделий народных промыслов: в отдельно стоящем здании – встроенные в жилые дома – | 150 кв.м150 кв.м |
| 3 | Объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.): в отдельно стоящем здании – встроенные в жилые дома – | 120 кв.м120 кв.м |
| 4 | Амбулаторно-поликлинические, стационарно-поликлинические учрежде­ния, диспансеры: в отдельно стоящем здании – встроенные в жилые дома – | 250 кв.м150 кв.м |
| 5 | Станции технического обслуживания автомобилей | 5 постов |
| 6 | Мойки автомобилей | 2 поста |

 Таблица 6. Максимальная площадь объектов капитального строительства торгового назначения в зонах: Ж-1, Ж-2, Ж-3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование территориальной зоны | Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Максимальнаяторговая площадь (кв.м) | Максимальнаяобщая площадь (кв.м) |
| Ж-1 | Магазины, иные объекты розничной торговли | 40 | 150 |
| Ж-2 | Магазины, иные объекты розничной торговли | 60 | 150 |
| Ж-3 | Магазины, иные объекты розничной торговли | 100 | 150 |
| Ж-1, Ж-2, Ж-3 | Торговые центры, торговые комплексы, выставки товаров в отдельно-стоящих зданиях | - | 600 кв.м |

 Таблица 7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения в общественно-деловых зонах

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование территориальной зоны | Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Максимальная общая площадь |
| Ц-1, Ц-5 | Торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях | 5000 кв.м |
| Ц-1, Ц-5 | Магазины, иные объекты розничной торговли | 400 кв.м |
| Ц-5 | Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания | 150 кв.м |

 Статья 61. Определение этажности объектов капитального строительства

1. При определении этажности объектов капитального строительства в целях применения Правил в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

2. При определении этажности объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 настоящей статьи применяются следующие понятия:

1) этаж надземный – этаж с отметкой пола помещений не ниже
планировочной отметки земли;

2) этаж подземный – этаж с отметкой пола помещений ниже
планировочной отметки земли на всю высоту помещений;

3) этаж первый – нижний надземный этаж здания;

4) этаж цокольный – этаж с отметкой пола помещений ниже
планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

5) этаж подвальный – этаж с отметкой пола помещений ниже
планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж;

6) этаж мансардный – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;

7) этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Междуэтажное пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является;

8) планировочная отметка земли – уровень земли на границе земли и отмостки здания.

3. Подполье под объектом капитального строительства независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.